

Anregungen aus der Öffentlichkeit (1. Offenlage)

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.

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 Haupteinfahrtsstraßen 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 Grundstücksflächen (in der Regel 2 bis 3 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.

2. Herr N. aus Meckenheim mit Schreiben vom 07.03.2008

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

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 Dorfgangers 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 ausgebaut Otto-Hahn-Straße und südliche Gerichtsstraße.

3. Herr Ne. aus Meckenheim mit Schreiben vom 13.03.2008

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

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.

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.

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

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

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 Anbin-

dung 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. 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.

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 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 Gebrauchtimmobiliën 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 Gebrauchtimmobiliën 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.

6. Herr G. aus Meckenheim mit Schreiben vom 09.04.2008

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt.

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.

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.

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.

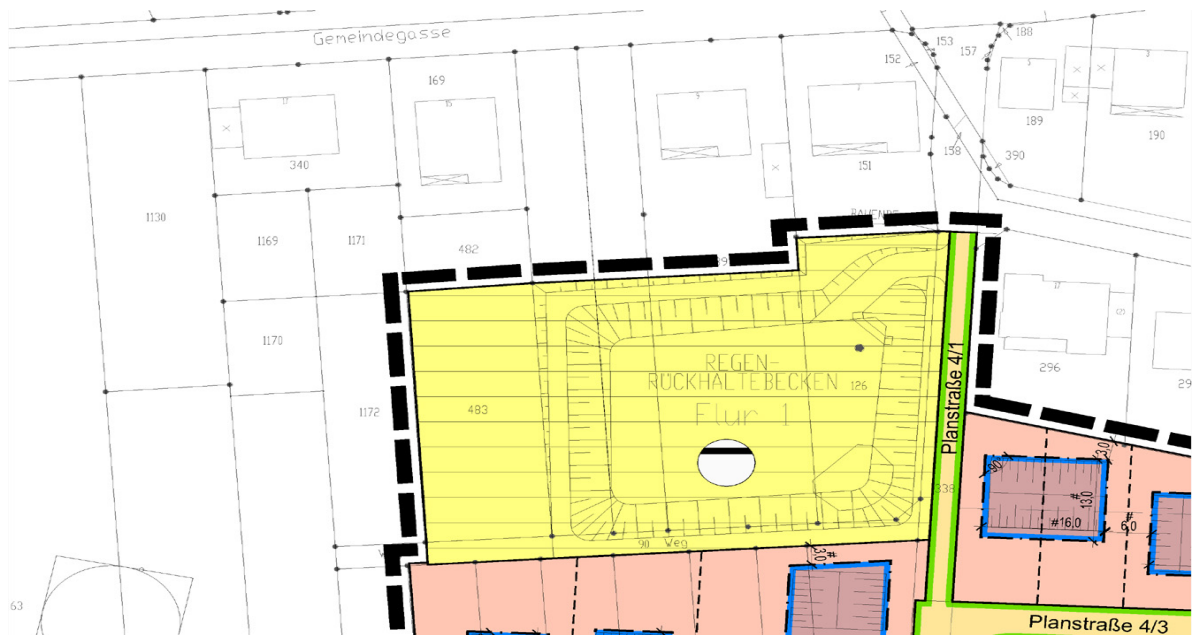
Eine Wertminderung des Grundstückes Nr. 151 durch das südlich angrenzende Regenrückhaltebecken ist nicht erkennbar. Das Regenrückhaltebecken wird im Randbereich naturnah gestaltet und wird ausschließlich bei hohen Regenereignissen mit Wasser gefüllt sein. Durch die fehlende wohnbauliche Nutzung im Bereich 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.

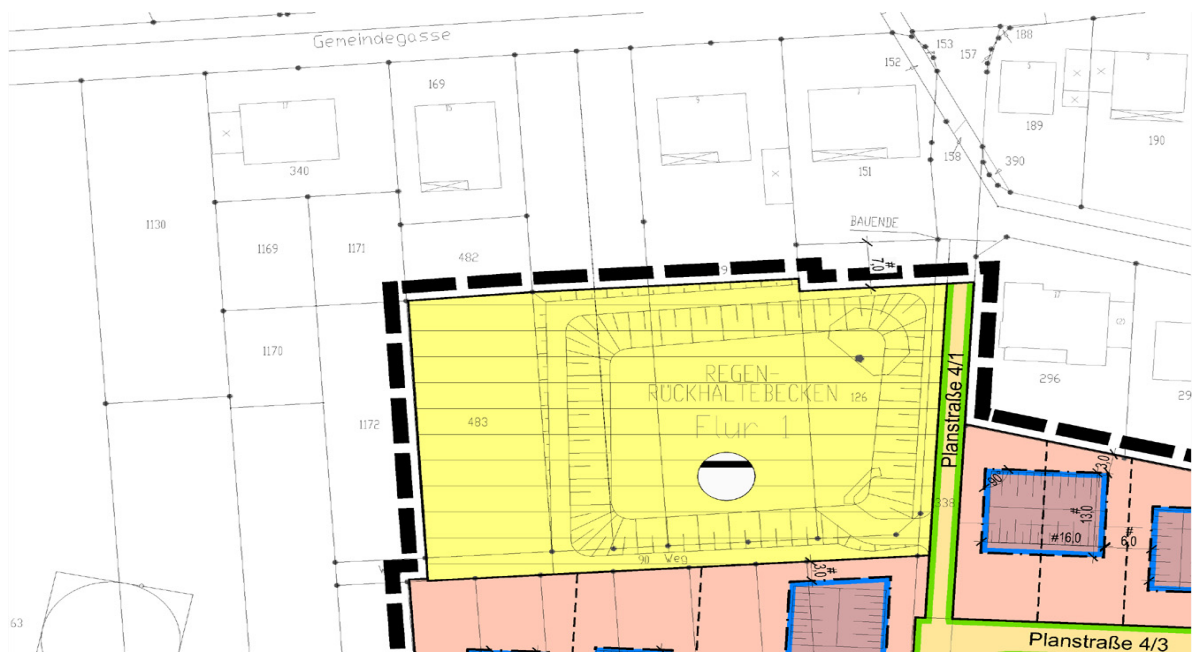
Es wird vorgeschlagen, die Anregung zum planungsrechtlichen Erhalt der bestehenden Garagen zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die Flächen der Garagen auf dem Flurstück Nr. 126 südlich verschoben. Die Planungen für das Regenrückhaltebecken werden entsprechend angepasst.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

8. Frau T. aus Meckenheim mit Schreiben vom 10.04.2008

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

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.

9. Herr M. aus Meckenheim mit Schreiben vom 10.04.2008

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

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 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 auch dem Wohnbauflächenbedarf des Ortsteils Merl.

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

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

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.

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

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Auf Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung in seiner öffentlichen Sitzung am 07.05.2009 sowie des Rates der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 13.05.2009 ist der vorgetragenen Anregung zu entsprechen.

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 städ-

tebauliches 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 „Merler Keil“ festgesetzten 12m breiten Grünstreifens konnte deshalb zunächst nicht berücksichtigt werden.

Der Anregung wurde deshalb dahingehend entsprochen, 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.

Neben der vorgebrachten Anregung wurden in dem Schreiben vom 06.05.2008 noch weitere Verständnisfragen aufgeworfen, die von Seiten der Verwaltung mit Schreiben vom 12.01.2009 bereits wie folgt beantwortet wurden:

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 Radfahrerwege 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.

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.

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.

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

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.

Bezüglich der hier vorgenommenen Abwägung zu Ziffer 11 der Anregungen (Anlage 3.1) haben der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner öffentlichen Sitzung am 07.05.2009 sowie der Rat der Stadt Meckenheim in seiner öffentlichen Sitzung am 13.05.2009 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, für den Teilbereich der öffentlichen Flächen nördlich des Keplerweges eine überarbeitete Planung vorzulegen und eine entsprechende weitere öffentliche eingeschränkte Auslegung des Bebauungsplanentwurfes durchzuführen.“

Diese Beschlussfassung wurde wie folgt umgesetzt:

Im Ergebnis wurde die in der Anregung der Eingabesteller formulierte Aufweitung der öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich im Rahmen der eingeschränkten erneuten Offenlage berücksichtigt. Hierzu wird auf die Anlage 1 (Begründung mit Umweltbericht) dieser Beschlussvorlage verwiesen. Der vorbeschriebene Beschlussvorschlag hat somit nur nachrichtlichen Charakter.

Anregungen zum Abwägungsvorschlag der
Verwaltung - Ziffer 1 der Anlage 3.1
(1. Offenlage)

mario mezger

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 14. Februar 2008 17:41

An: mario mezger

Betreff: "Gestaltplan" BP 85/II - [REDACTED]

14. Februar 2008

Bebauungsplan 85/II (zweiter Abschnitt)

"Gestaltungsplan", Entwurf

Unsere Darlegung, Anregung und Kritik

Sehr geehrter Herr Mezger,

Sie hatten mich in Ihrem Brief vom 13. Dezember 2007 gebeten, nochmals unsere Anregungen und Hinweise unserer Erbgemeinschaften in Bezug auf den zweiten Abschnitt des Bebauungsplanes darzulegen. Dies hatte ich ja bereits in einigen Telefonaten und Emails mit Ihnen und Herrn Scholz getan.

Ich gehe im folgenden davon aus, daß der mir von Ihnen am 13. Dezember 2007 zugesandte "Gestaltungsplan / Entwurf" der vorliegenden "Version 1" vom 30. April 2007 entspricht.

Folgende **Kritik** am Gestaltungsplan möchte ich anbringen:

1
Auf unserer aktuellen Grundstücksfläche (Flurstück "5629", 3.349 qm) ist die maximal zulässige Bebauung EFH vorgesehen. Ich gehe davon aus, daß hier WA1.1 und/oder WA1.2 gemäß BP 85/I vorgesehen ist. Wir werden also zu den Eigentümern gehören, denen nur dieses im Vergleich zu den anderen zugelassenen Bauweisen magere Baurecht zugeteilt wird. Im Gesamtblick werden ca. 75% aller beteiligten Eigentümer eine weitaus bessere zulässige Bebauung zugestanden (DH-/RH-Bebauung).

2
Die Grundstücksgrößen sind äußerst unbefriedigend. Aus dem Plan ergibt sich, daß uns wohl 5 neu gestaltete Grundstücke zugeteilt werden (siehe markierten Plan in der Anlage). Dabei werden sich 3 Grundstücke mit ca. 700 bis 800 qm ergeben. Für ein EFH ist im allgemeinen eine Fläche um die 400 / 500 qm optimal, vorgesehen ist die überwiegende Mehrzahl der ausgewiesenen EFH-Grundstücke im BP 85/II (siehe Angaben im vorliegenden Entwurf "BP 85, 2. Änderung" vom 30-4-2007) mit 400 bis 600 qm privilegiert gegenüber unseren Grundstücken. Aus den Anfragen zu unseren Grundstücken im ersten Bauabschnitt ergab sich eindeutig, daß EFH-Grundstücke mit maximal 500 / 550 qm gesucht werden.

Eines unserer Grundstücke im BP 85/II wird sogar mit glatten 1.000 bis 1.100 qm (!) ausgewiesen. Es wird sicherlich jedem klar sein, daß die Chance einer Veräußerung gegen Null gehen wird. Die Möglichkeit einer Teilung wird wohl nicht gegeben sein. Wir wurden bereits im ersten Bebauungsplan mit zwei Grundstücken am Cox-Orange-Weg sehr benachteiligt: sie sind zu groß (jeweils ca. 1250 qm), haben trotzdem ein äußerst mageres Baurecht und sind sehr ungünstig geschnitten. Zu diesen Grundstücken gab es bisher keine einzige Anfrage. Allein aus dieser Tatsache heraus würden wir wohl ein weiteres quasi unveräußerbares Grundstück nicht akzeptieren.

Ich möchte hier auch ausdrücklich an die schriftliche Einladung zur "Bürgerinformations- Veranstaltung Merler Keil" (4. Juli 2002) erinnern. Darin hatte der Planungsausschuß der Stadt Meckenheim eindeutige "städtebauliche Vorgaben" definiert, u.a. wurde festgelegt (!), daß "Grundstücksgrößen zwischen 300 und 600 qm" vorzusehen seien. Dies wurde nicht eingehalten. Da unsere Eigentümer-Gemeinschaften erst im April 2004 - also bereits nach Inkrafttreten des BP 85/I - per Brief der Stadt Meckenheim davon in Kenntnis gesetzt wurden, hatten wir keinerlei Möglichkeit mehr, unsere Kritik und Anregungen dieser Art anzubringen bzw. Einspruch zu erheben.

3

Die Gärten werden fast ausschließlich in nördlicher Richtung orientiert sein (nach Nordost/Nordwest), ein prinzipiell wesentlicher Nachteil. Anfragen zu unseren Grundstücken im BP 85/I zeigen, daß darauf besonderer Wert gelegt wird.

Diese Kritik ist betrachtet unter dem Gesichtspunkt, daß uns diese neu geordneten Grundstücke im nachfolgenden Umlegungsverfahren auf dem uns aktuell gehörenden Grundstück ("5629") zugeteilt werden. Dies würde ja auch der erstrebenswerten Deckungsgleichheit entsprechen, um die sich daraus anfallende Grunderwerbsteuer niedrig zu halten.

Die theoretische Möglichkeit, daß uns bei der Umlegung bessere Grundstücke (kleinere Grundstücke für EFH-Bebauung, Grundstücke mit DH/RH-Bebauung etc.) zugeteilt werden, wird sicherlich nicht funktionieren, denn welcher beteiligte Eigentümer würde sich auf solch einen ungünstigen Tausch einlassen.

Unsere Vorschläge:

1

Unserer Meinung nach käme durchaus eine DH-Bebauung auf diesen neu zugeteilten Grundstücken in Frage, schließlich ist dies für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Südosten ja auch vorgesehen.

2

Ansonsten wären anderweitig bessere Baurechte möglich: größere Baufenster, zulässige Einliegerwohnung, zulässige Teilbarkeit.

Zusammenfassung:

Insgesamt sehen wir uns mit fast allen Nachteilen gegenüber den übrigen beteiligten Eigentümern versehen: zu geringes Baurecht, zu große Grundstücksflächen (vor allem jenes mit über 1.000 qm!), sehr ungünstige Orientierung der Gärten. Wir sind also in allen Belangen benachteiligt und mich würde es nicht wundern, wenn wir die einzigen Eigentümer wären, denen dies in solch massiver Weise widerfährt. Im Endeffekt würde sich dies eindeutig auf den Marktwert der Grundstücke auswirken. Grundstücke in zweckmäßiger Größe und/oder mit DH-/RH-Baurecht sind nun mal mehr wert.

Und, wie gesagt, im Hinblick auf die Zuteilung der beiden quasi unverkäuflichen Grundstücke im BP 85/I (geschätzter Verlust ca. 400.000 Euro) wäre es mehr als fair, uns entscheidend entgegenzukommen. Wir ersuchen Sie also, dies in Ihrer Planung zu berücksichtigen. Gegebenenfalls würde es sich auch auf Art und Weise unserer Beteiligung am nachfolgenden Umlegungsverfahren an sich auswirken.

PS: ich habe Ihren Brief erst seit wenigen Tagen in meinen Händen. Der Name eines Mieters im gleichen Wohnhaus lautet fast genauso wie meiner, daher treten Falschzustellungen durch Aushilfsbriefträger öfters auf. Dieser Mieter ist sehr oft verreist, so daß mich falsch zugestellte Post oft sehr, sehr spät erreicht. Andererseits hatte ich ja obige Ausführungen bereits rechtzeitig (September 2007) und ausführlich in 2 Emails und 2 Telefonaten Ihnen und Herrn Scholz gegenüber dargelegt.

Mit freundlichem Gruß

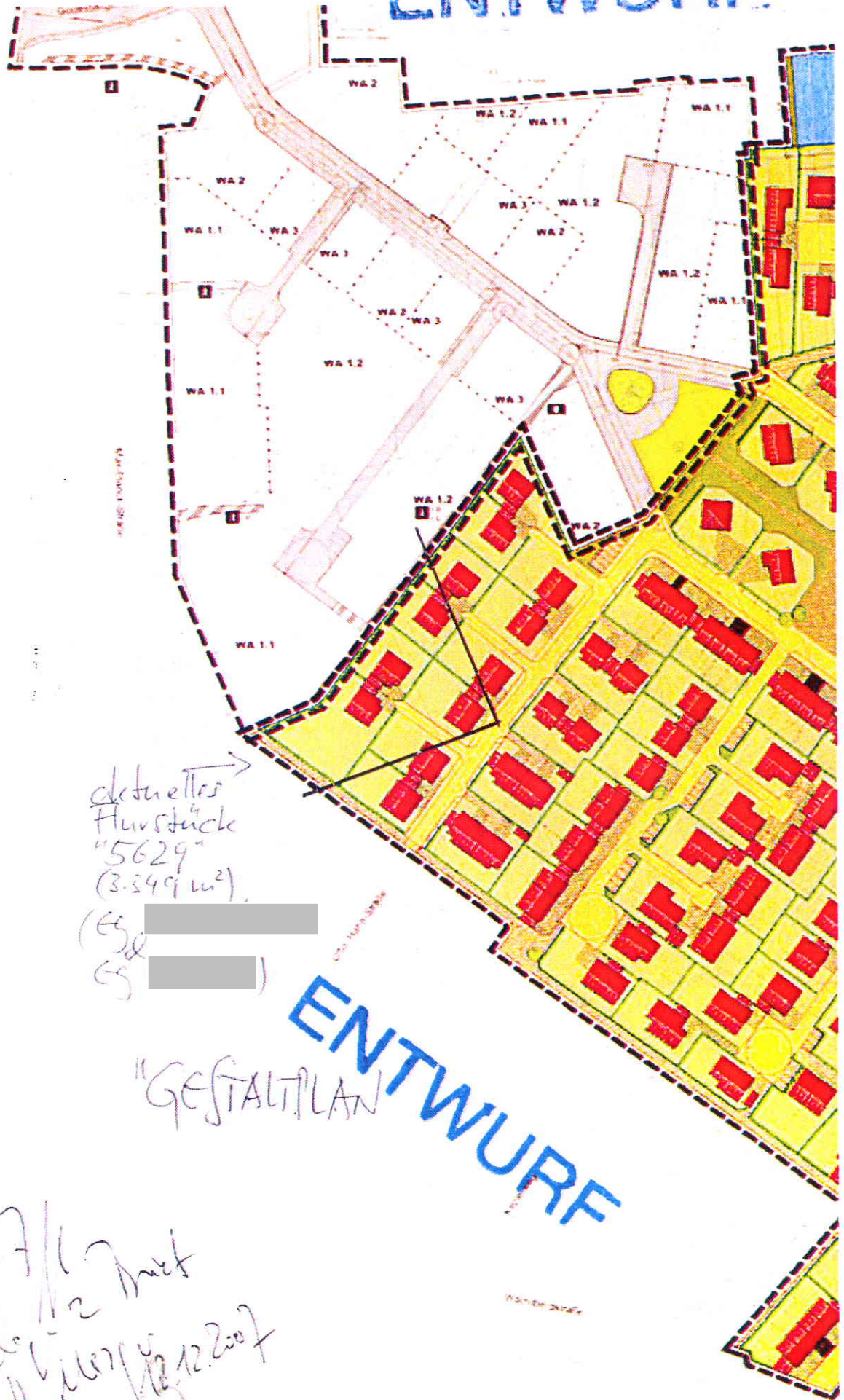
_____ für die Erbengemeinschaften EG I _____ und EG _____ --

ANLAGE:

"Gestaltungsplan" (13. Dezember 2007) mit Markierung unseres aktuellen Grundstücks (Flurstück "5629").

Anhänge: C:\+...DATEIEN für E M A I L - VERSAND temporär\MECKI für E M A I L - VERSAND temporär\B-PLAN 85-II Merler Keil Stand 5-2007 Kopie.jpg

ENTWURF



detachiertes
Hausstück
"5629"
(3.849 m²)
(EG [redacted])
(EG [redacted])

ENTWURF

"GESTALTPLAN"

12.12.2007 / 12.12.2007
12.12.2007 / 12.12.2007
12.12.2007 / 12.12.2007

Städtebaulicher Entwurf Bebauungs

mezger mario

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 9. April 2008 01:34

An: mezger mario

Betreff: Einwendungen gegen B-Plan 85/II

07.04.2008

Einwendungen

der EG [REDACTED]

gegen den

Bebauungsplan 85 / 2. Änderung "Merler Keil"

Entwurf vom 3. März 2008

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß BauGB

Sehr geehrter Herr Mezger,

Im Rahmen des Offenlegungsverfahrens möchten wir Einwendungen vortragen.

Wir beziehen uns dabei auf die vorgesehenen Grundstücksflächen, die unser jetziges Grundstück "5629" (3.349 qm) überdecken. Diese nach dem aktuell vorliegenden Entwurf neu zu gestaltenden Flächen habe ich im beigefügten Plan (Anlage) markiert mit den Buchstaben "A" bis "H". Da es sinnvoll sein wird, diese Flächen möglichst deckungsgleich mit unserem jetzigen Grundstück zu bringen (u.a. Minimierung der Grunderwerbsteuer), würden wohl die Grundstücke "A", "B", "C", "D", "F" und "G" im Rahmen der nachfolgenden Umlegung vernünftigerweise unseren Erbengemeinschaften zugeschlagen.

Unsere Einwendungen im Detail:

1...Größe der geplanten Grundstücke:

Laut der im Entwurf definierten Baufenster wären im Grunde keine anderen Parzellierungen möglich als die vorgeschlagenen. Es würde sich 1 absolut übergroßes Grundstück ("A" mit ca. 750 qm) und 4 zu große Grundstücke ("C", "D", "F" und "G" mit ca. 500 bis 550 qm) ergeben.

Das Grundstück "A" würde wegen seiner Größe kaum zu veräußern sein, auch im Hinblick auf das große Angebot an attraktiveren Grundstücken. Falls doch, mit einem beträchtlichen Verlust: mehr als ca. 130 Euro/qm (incl. Erschließungskosten !) dürften wohl nicht erzielbar sein, also ein Verlust von ca. 55 Euro/qm, wenn man den aktuellen Bodenrichtwert von 185 Euro/qm zugrunde legt. Es ist eines der ungünstigsten Grundstücke des gesamten Planungsgebietes.

Aus unserer bisherigen Erfahrung aus Bauabschnitt 1 wissen wir, daß Interessenten für Einfamilienhäuser Grundstücke suchen, deren Fläche maximal 450 qm betragen. Durch Verlängerung des Baufensters "A", "B", "C" um ein paar Meter wäre es wohl möglich, hier 4 Parzellen einzurichten.

Wir möchten an dieser Stelle in Erinnerung bringen, daß unsere Eigentümergemeinschaften im 1. Bauabschnitt mit einigen (!) übergroßen und teilweise sehr schlecht geschnittenen Grundstücken bedacht worden sind, deren Nachfrage gleich Null ist, wie wir inzwischen erfahren mußten.

2...Orientierung der geplanten Gebäude und Freiflächen auf diesen Grundstücken:

Die Freiflächen/Gärten aller genannten Grundstücke (Ausnahme "A" und "D") sind nordwestlich orientiert. Ein untragbarer Zustand ! Dies würde die Aussichten auf zügige und wirtschaftlich erfolgreiche Veräußerungen zu nichte

09.04.2008

machen.

Wie man allgemein weiß, legen Interessenten großen Wert auf genügend besonnte Gartenflächen, gut besonnte Vorgärten sind kein Ersatz dafür. Es ist uns unverständlich, hier wohl aus rein städteplanerischer Absicht (Straßenraumgestaltung etc.) auf gute Orientierung der Freiflächen zu verzichten. Eine entsprechende Verschiebung der Baufenster nach Nordwest würde hier einfache Abhilfe schaffen.

3...Zuwegungen:

Die Grundstücke "A", "B", "C" und "D" sollen durch private GFL-Stichwege erschlossen werden. Dies würde bedeuten, daß diese Erschließung zusätzlich zum eigentlichen Grundstück durch die künftigen Eigentümer zu bezahlen wären. Dies würde eine eindeutige finanzielle Benachteiligung gegenüber allen WA4-Gebieten und den meisten WA1/2- Gebieten darstellen. Diese Gebiete würden privilegiert sein: die allgemeine öffentliche Straßenerschließung (also auch die der Reihenhäuser beispielsweise) würde im Rahmen der Umlegung von allen aktuell beteiligten Eigentümern bezahlt werden müssen, wohingegen die Stichwege u.a. auch unserer genannten Grundstücke privat finanziert werden müssten (mit geschätzten Kosten von mindestens 10.000 Euro pro Grundstück).

Das Grundstück "B" wäre hierbei besonders benachteiligt: hier fände die Zufahrt zu Grundstück "A" direkt im Vorgarten von "B" statt ! In diesem Fall ergäbe sich nur ein rein nordwestlich nutzbarer Garten für den kommenden Eigentümer. Ein ziemlich minderwertiges Grundstück mit entsprechenden Folgen in der Veräußerung.

Daß die individuelle Erschließung auch anders und für alle Beteiligten auf gerechte Art geplant werden kann, zeigt die Erschließung durch öffentliche Stichstraßen anderer WA2- Gebiete. PS: auf diese Art von Zufahrten wurde im B-Plan 85/I grundsätzlich verzichtet.

* * * * *

Auf Grund dieser Einwendungen fordern wir also:

- = Verschiebung der Baufenster nach Nordost, um gut besonnte große südöstlich orientierte Freiflächen zu schaffen
- = Verlängerung des Baufensters der Grundstücke "A", "B" und "C", um 4 Parzellen zu schaffen.
- = Insgesamt die Möglichkeit, Grundstücksgrößen um die 400 bis 450 qm zu schaffen
- = Private Zuwegung durch öffentliche Stichstraßen-Erschließung ersetzen

Wir möchten Sie bitten, gerade hinsichtlich unserer Benachteiligungen im 1. Bauabschnitt (s.o.) diese genannten Einwendungen zu berücksichtigen und dementsprechend umzusetzen. Wir möchten auch zu bedenken geben, daß Art und Umfang der Berücksichtigung unserer Wünsche wohl Einfluß haben wird auf unsere Entscheidung, in welcher Art und Weise wir uns am nachfolgenden Umlegungsverfahren beteiligen werden.

Ich bitte Sie, mir den Erhalt dieses Schreibens per Email zu bestätigen. Vielen Dank im voraus. Wie heute telefonisch besprochen wird ein gleichlautender Brief mit meiner Unterschrift folgen.

Mit freundlichem Gruß

für die Erbegemeinschaften

Anlage: Skizze mit unseren betroffenen Flächen---

B-PLAN 85/II

Entwurf vom 3. März 2008

FLÄCHEN:

= jetziges Grundstück "5629" (3.349 qm)

= Grundstücke "A"+"B"+"C"+"D"+"F"+"G":

im geplanten B-Plan 85 / II

(gesamt ca. 3.183 qm)

wahrscheinliche Zuordnung im Umlegungsverfahren
(Deckungsgleichheit)



Grundstücksflächen

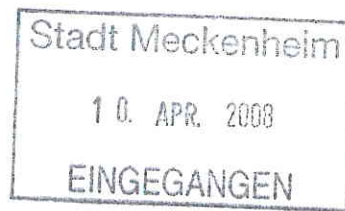
laut Entwurf
ca-Werte

A = 750 qm
B = 375 qm
C = 550 qm
D = 500 qm
E = 504 qm
F = 504 qm
G = 504 qm
H = 504 qm

M = 1:1000
Maße grafisch ermittelt

An die Stadtplanung Meckenheim
Hr. Mario Mezger

Bahnhof Straße 22
53340 Meckenheim



Einwendungen

der EG

gegen den

Bebauungsplan 85 / 2. Änderung "Merler Keil"

Entwurf vom 3. März 2008

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß BauGB

Sehr geehrter Herr Mezger,

Im Rahmen des Offenlegungsverfahrens möchten wir Einwendungen vortragen.

Wir beziehen uns dabei auf die vorgesehenen Grundstücksflächen, die unser jetziges Grundstück "5629" (3.349 qm) überdecken. Diese nach dem aktuell vorliegenden Entwurf neu zu gestaltenden Flächen habe ich im beigefügten Plan (Anlage) markiert mit den Buchstaben "A" bis "H". Da es sinnvoll sein wird, diese Flächen möglichst deckungsgleich mit unserem jetzigen Grundstück zu bringen (u.a. Minimierung der Grunderwerbsteuer), würden wohl die Grundstücke "A", "B", "C", "D", "F" und "G" im Rahmen der nachfolgenden Umlegung vernünftigerweise unseren Erbengemeinschaften zugeschlagen.

Unsere Einwendungen im Detail:

1...Größe der geplanten Grundstücke:

Laut der im Entwurf definierten Baufenster wären im Grunde keine anderen Parzellierungen möglich als die vorgeschlagenen. Es würde sich 1 absolut übergroßes Grundstück ("A" mit ca. 750 qm) und 4 zu große Grundstücke ("C", "D", "F" und "G" mit ca. 500 bis 550 qm) ergeben.

Das Grundstück "A" würde wegen seiner Größe kaum zu veräußern sein, auch im Hinblick auf das große Angebot an attraktiveren Grundstücken. Falls doch, mit einem beträchtlichen Verlust: mehr als ca. 130 Euro/qm (incl. Erschließungskosten !) dürften wohl nicht erzielbar sein, also ein Verlust von ca. 55 Euro/qm, wenn man den aktuellen Bodenrichtwert von 185 Euro/qm zugrunde legt. Es ist eines der ungünstigsten Grundstücke des gesamten Planungsgebietes.

Aus unserer bisherigen Erfahrung aus Bauabschnitt 1 wissen wir, daß Interessenten für Einfamilienhäuser Grundstücke suchen, deren Fläche maximal 450 qm betragen. Durch Verlängerung des Baufensters "A", "B", "C" um ein paar Meter wäre es wohl möglich, hier 4 Parzellen einzurichten.

Wir möchten an dieser Stelle in Erinnerung bringen, daß unsere Eigentümergeinschaften im 1. Bauabschnitt mit einigen (!) übergroßen und teilweise sehr schlecht geschnittenen Grundstücken bedacht worden sind, deren Nachfrage gleich Null ist, wie wir inzwischen erfahren mußten.

2...Orientierung der geplanten Gebäude und Freiflächen auf diesen Grundstücken:

Die Freiflächen/Gärten aller genannten Grundstücke (Ausnahme "A" und "D") sind nordwestlich orientiert. Ein untragbarer Zustand ! Dies würde die Aussichten auf zügige und wirtschaftlich erfolgreiche Veräußerungen zu Nichte machen.

Wie man allgemein weiß, legen Interessenten großen Wert auf genügend besonnte Gartenflächen, gut besonnte Vorgärten sind kein Ersatz dafür. Es ist uns unverständlich, hier wohl aus rein städteplanerischer Absicht (Straßenraumgestaltung etc.) auf gute Orientierung der Freiflächen zu verzichten. Eine entsprechende Verschiebung der Baufenster nach Nordwest würde hier einfache Abhilfe schaffen.

3...Zuwegungen:

Die Grundstücke "A", "B", "C" und "D" sollen durch private GFL-Stichwege erschlossen werden. Dies würde bedeuten, daß diese Erschließung zusätzlich zum eigentlichen Grundstück durch die künftigen Eigentümer zu bezahlen wären. Dies würde eine eindeutige finanzielle Benachteiligung gegenüber allen WA4-Gebieten und den meisten WA1/2-Gebieten darstellen. Diese Gebiete würden privilegiert sein: die allgemeine öffentliche Straßenerschließung (also auch die der Reihenhäuser beispielsweise) würde im Rahmen der Umlegung von allen aktuell beteiligten Eigentümern bezahlt werden müssen, wohingegen die Stichwege u.a. auch unserer genannten Grundstücke privat finanziert werden müssten (mit geschätzten Kosten von mindestens 10.000 Euro pro Grundstück).

Das Grundstück "B" wäre hierbei besonders benachteiligt: hier fände die Zufahrt zu Grundstück "A" direkt im Vorgarten von "B" statt ! In diesem Fall ergäbe sich nur ein rein nordwestlich nutzbarer Garten für den kommenden Eigentümer. Ein ziemlich minderwertiges Grundstück mit entsprechenden Folgen für die Veräußerung.

Daß die individuelle Erschließung auch anders und für alle Beteiligten auf gerechte Art geplant werden kann, zeigt die Erschließung durch öffentliche Stichstraßen anderer WA2-Gebiete. PS: auf diese Art von Zufahrten wurde im B-Plan 85/I grundsätzlich verzichtet.

* * *

Auf Grund dieser Einwendungen fordern wir also:

- = Verschiebung der Baufenster nach Nordwest, um gut besonnte große südöstlich orientierte Frei-/Gartenflächen zu schaffen
- = Verlängerung des Baufensters der Grundstücke "A", "B" und "C", um 4 Parzellen zu schaffen
- = Insgesamt die Möglichkeit, Grundstücksgrößen um die 400 bis 450 qm zu schaffen
- = Private Zuwegung durch öffentliche Stichstraßen-Erschließung ersetzen

Wir möchten Sie bitten, gerade hinsichtlich unserer Benachteiligungen im 1. Bauabschnitt (s.o.) diese genannten Einwendungen zu berücksichtigen und dementsprechend umzusetzen. Wir möchten auch zu bedenken geben, daß Art und Umfang der Berücksichtigung unserer Wünsche wohl Einfluß haben wird auf unsere Entscheidung, in welcher Art und Weise wir uns am nachfolgenden Umlegungsverfahren beteiligen werden.

Ich bitte Sie, mir den Erhalt dieses Schreibens per Email zu bestätigen. Vielen Dank im voraus.
Wie telefonisch besprochen wurde eine gleichlautende Email im voraus an Sie abgesandt.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

für die Erbengemeinschaften
EG [REDACTED]

Anlage: Skizze unserer betroffenen Flächen

000040A-1

B-PLAN 85/II

Entwurf vom 3. März 2008

FLÄCHEN:

= jetziges Grundstück "5629" (3.349 qm)

= Grundstücke "A"+"B"+"C"+"D"+"F"+"G":
im geplanten B-Plan 85 / II
(gesamt ca. 3.183 qm)
wahrscheinliche Zuordnung im Umlegungsverfahren
(Deckungsgleichheit)



07.03.2008

Herr, [REDACTED]
Godesbergerstr. [REDACTED]
53340 Meckenheim

Anregungen zum Abwägungsvorschlag der
Verwaltung - Ziffer 2 der Anlage 3.1
(1. Offenlage)

Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan
Nr. 85 "Merke Heil" - 2. Abschnitt

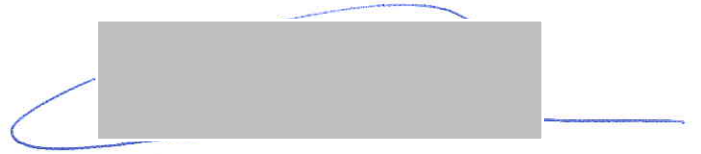
- Gebiete hinter der Straße "Hinter den Bäumen"
bis zur Planstraße 6 weist eine
zu dichte Bebauung auf.

- Verlängerung "Gerichtsstraße" soll die
"Bauweise" nur einreihig (Straßenseitig)
sein. Keine zwei Reihen
Fortführung der einreihigen Bebauung in
der Gerichtsstraße (Ostseite)

- Keine Durchfahrsmöglichkeit ~~zur~~.

Im Bereich der Gerichtsstraße
Zwischen Marktwinkel 1 und Marktwinkel 2.

Komplette bauliche Trennung, keine
durchgehende Straßenköpfe



GODESBERGER STRASSE : 
53340 MECKENHEIM-MERL

TELEFON
0 22 25 / 

Nonnenstrombergstr.

53340 Neuenheim

Tel:

Anregungen zum Abwägungsvorschlag der
Verwaltung - Ziffer 3 der Anlage 3.1
(1. Offenlage)

zu Protokoll: 13.03.08 15¹⁵ Uhr 16¹⁵ Uhr

Stellungnahme B-Plan 85 . 2. Änderung

Ich habe 2 Einsprüche gegen den Bebauungsplan

1) gegen die Größe des Bebauungsplanes, da die östliche Grenze verschoben würde auf die östliche Seite der Gerichtsstroße (Verlängerung Gerichtsstroße zur Wachtbergstraße)
Ursprüngliche Planung war sicherheit (bei der Gesamtplanung) die westliche Grenze.

2) Verkehrsführung

Die Verkehrsführung ist zurzeit so geplant, das gegen den Grundsatz, der sicherheit aufgestellt wurde „die entstehenden Verkehre fließen dort ab wo sie entstehen“ verstoßen wird.

d.h. künftige Verkehre des 3. Bauabschnittes können bei der derzeitigen Planung nur noch über die Wachtbergstraße abfließen

Dazu kommt, das entgegen der ursprünglichen Planung schon jetzt im 2. Abschnitt Verkehre über die Wachtbergstraße geleitet werden was sicherheit bei der ehrenvollen Lösung mit den Bürgern so nicht geplant war.

G. F. M. H. L. H. C. B. G. F.

Stadt Meckenheim**04. April 2008****EINGANG**Stadt Meckenheim
Bahnhofstraße 22

53340 Meckenheim

Anregungen zum Abwägungs-
vorschlag der Verwaltung
Ziffer 4 der Anlage 3.1
(1. Offenlage)

Betrifft: Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Merler Keil“

Sehr geehrte Damen und Herren !

Nach dem z.Zt. ausgelegten Entwurf des o.g. Bebauungsplans soll das neue Baugebiet an seiner Ostgrenze verkehrsmäßig u.a. durch Anbindung an die Gerichtsstraße in Merl erschlossen werden.

Bereits in unserem Schreiben vom 16. 9. 1994 mit Einwendungen gegen den damals ausgelegten Bebauungsplan Nr. 85 haben wir unter II Nr. 7 ausführlich dargelegt, warum wir einer solchen Anbindung widersprechen. Die dort aufgeführten Argumente wiegen heute angesichts des allgemein stark angestiegenen Autoverkehrs noch schwerer.

Die Ausführungen im Textteil des Bebauungsplans lassen nicht erkennen, dass die Planer sich damit befassen haben, welche Konsequenzen die vorgesehene Verkehrsführung für die betroffenen Straßen, nämlich Gerichtsstraße, Buschweg, Rosenweg und Gemeindegasse, haben werden.

Die vorgesehene Anbindung des neuen Baugebiets an die Gerichtsstraße stellt eine Umwidmung der bisher reinen Anwohnerstraße in eine Durchgangsstraße dar. Die Gerichtsstraße hat keine direkte Verbindung zur Godesberger Straße und weiter zur Gudenauer Allee, dem Ziel derjenigen, die aus dem neuen Baugebiet kommen werden. Sie endet nach Norden fast wie in einer Sackgasse. In eine solche Straßenkonstellation ein erhebliches Verkehrsaufkommen zu lenken, verbietet sich eigentlich von selbst; denn die engen Anliegerstraßen sind für das zu erwartende Verkehrsaufkommen weder vorgesehen noch geeignet. Es wird ein starker Schleichverkehr über Buschweg (nur 4,5 m breit!), Rosenweg, Auf dem Driesch und Gemeindegasse entstehen. Die Bewohner der bisher ruhigen reinen Anliegerstraßen einschließlich der Gerichtsstraße werden dadurch einer erheblichen Verkehrsbelastung ausgesetzt, mit allen negativen Folgen u.a. auch für die nicht wenigen Schulkinder, die über die Gerichtsstraße die katholische Grundschule Merl sowie die Schulen in der Neuen Mitte zu Fuß oder mit dem Rad aufsuchen.

Darüber hinaus erscheint eine Ableitung des Verkehrs über die Gerichtsstraße auch unnötig, da das Baugebiet mit zwei quer durchlaufenden geraden Staßenzügen glatt an die Godesberger Straße angeschlossen wird.

Wir beantragen daher, Kraftfahrzeugverkehr zwischen Baugebiet und Gerichtsstraße an deren jetzigem Endpunkt zu unterbinden.

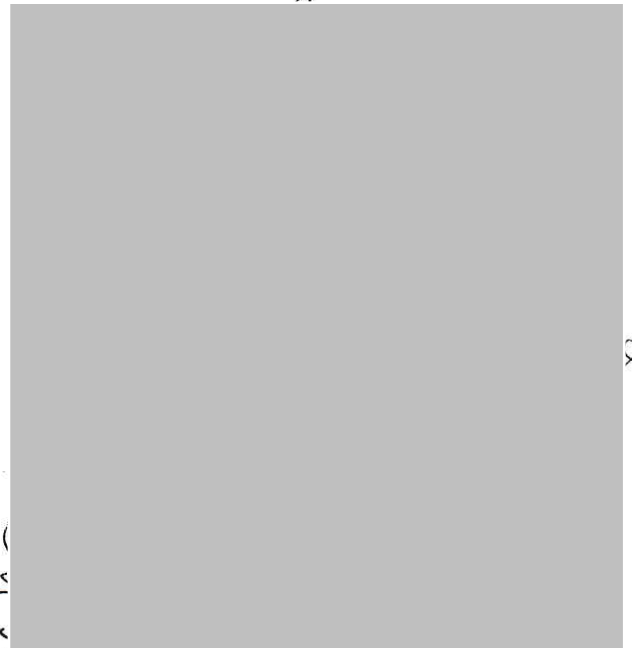
Mit freundlichen Grüßen

b. w. →

Den Ausführungen im Schreiben der Eheleute [REDACTED]
vom 27. März 2008 an die Stadt Meckenheim zur 2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 58 schließen wir uns vollinhaltlich an.



→. Dazu verweise ich
auf meine zahlreichen, der Stadt vorgelegten
Gegenargumente gegen die Bebauung des
Ackerles Heils (nicht Winkel), in denen ich
- sachkundig - auf die zu erwartenden sonnen-
lichtschäden durch Kfz-Platzierung hingewiesen
habe.



Stadt Meckenheim
Bahnhofstraße 22

53340 Meckenheim

Betrifft: Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Merler Keil“

Sehr geehrte Damen und Herren !

Nach dem z.Zt. ausgelegten Entwurf des o.g. Bebauungsplans soll das neue Baugebiet an seiner Ostgrenze verkehrsmäßig u.a. durch Anbindung an die Gerichtsstraße in Merl erschlossen werden.

Bereits in unserem Schreiben vom 16. 9. 1994 mit Einwendungen gegen den damals ausgelegten Bebauungsplan Nr. 85 haben wir unter II Nr. 7 ausführlich dargelegt, warum wir einer solchen Anbindung widersprechen. Die dort aufgeführten Argumente wiegen heute angesichts des allgemein stark angestiegenen Autoverkehrs noch schwerer.

Die Ausführungen im Textteil des Bebauungsplans lassen nicht erkennen, dass die Planer sich damit befassen haben, welche Konsequenzen die vorgesehene Verkehrsführung für die betroffenen Straßen, nämlich Gerichtsstraße, Buschweg, Rosenweg und Gemeindegasse, haben werden.

Die vorgesehene Anbindung des neuen Baugebiets an die Gerichtsstraße stellt eine Umwidmung der bisher reinen Anwohnerstraße in eine Durchgangsstraße dar. Die Gerichtsstraße hat keine direkte Verbindung zur Godesberger Straße und weiter zur Gudenauer Allee, dem Ziel derjenigen, die aus dem neuen Baugebiet kommen werden. Sie endet nach Norden fast wie in einer Sackgasse. In eine solche Straßenkonstellation ein erhebliches Verkehrsaufkommen zu lenken, verbietet sich eigentlich von selbst; denn die engen Anliegerstraßen sind für das zu erwartende Verkehrsaufkommen weder vorgesehen noch geeignet. Es wird ein starker Schleichverkehr über Buschweg (nur 4,5 m breit!), Rosenweg, Auf dem Driesch und Gemeindegasse entstehen. Die Bewohner der bisher ruhigen reinen Anliegerstraßen einschließlich der Gerichtsstraße werden dadurch einer erheblichen Verkehrsbelastung ausgesetzt, mit allen negativen Folgen u.a. auch für die nicht wenigen Schulkinder, die über die Gerichtsstraße die katholische Grundschule Merl sowie die Schulen in der Neuen Mitte zu Fuß oder mit dem Rad aufsuchen.

Darüber hinaus erscheint eine Ableitung des Verkehrs über die Gerichtsstraße auch unnötig, da das Baugebiet mit zwei quer durchlaufenden geraden Staßenzügen glatt an die Godesberger Straße angeschlossen wird.

Wir beantragen daher, Kraftfahrzeugverkehr zwischen Baugebiet und Gerichtsstraße an deren jetzigem Endpunkt zu unterbinden.

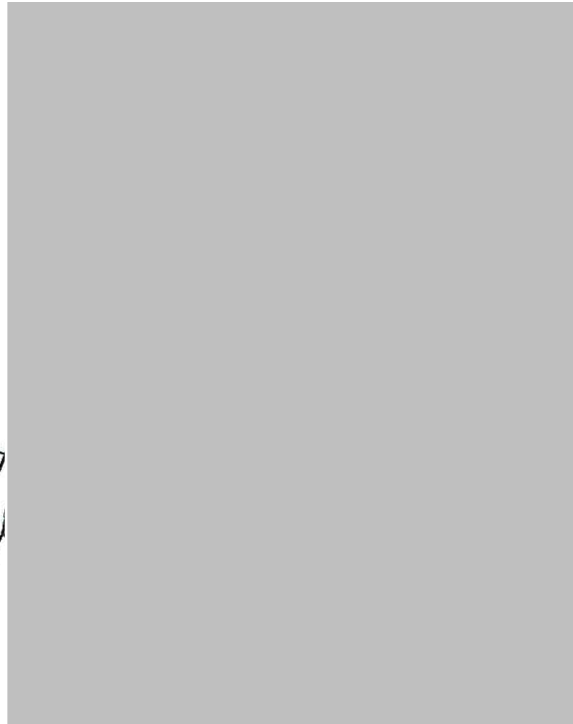
Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted address]

b. w. →

Den Ausführungen im Schreiben der Eheleute] 
vom 27. März 2008 an die Stadt Meckenheim zur 2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 58 schließen wir uns vollinhaltlich an.



het

leersch, waltraud

Von: spilles bert
Gesendet: Freitag, 4. April 2008 15:54
An: leersch, waltraud
Cc: böhmer, rolf
Betreff: WG: Änderung Bebauungsplan "Merler Keil" - ! Petition !

**Anregungen zum Abwägungsvorschlag der
Verwaltung - Ziffer 5 der Anlage 3.1
(1. Offenlage)**

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 1. April 2008 15:49
An: spilles bert
Betreff: Änderung Bebauungsplan "Merler Keil" - ! Petition !

Wachtberg Straße
53340 Meckenheim

Tel 0049 02225 /
Fax 0049 02225 /
Funk

53340 Meckenheim, den 2. April 2008

An den Bürgermeister der Stadt Meckenheim

Herrn Bert Spilles

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Spilles,

zunächst herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wahl zum Bürgermeister und allzeit eine glückliche Hand bei der Amtsführung zum Wohle "aller" Bürger von Meckenheim.

Auf diesem Weg lege ich Widerspruch ein gegen die Änderung des Bebauungsplan Nr. 85 "Merler Keil".

Nachfolgend die Gründe:

1. Der 1. Bauabschnitt ist z. Z. gerade zu etwa 50 % bebaut. Eine weitere Bereitstellung von bebauungsfähigem Land ist in diesem Bereich des "Merler Keil" nicht nachvollziehbar, solange bestehendes Bauland nicht genutzt wird.
Wie will Politik und Verwaltung eine Zersiedelung verhindern?
2. Die offizielle Prognose der Stadt Meckenheim zur Bevölkerungsentwicklung geht von einer rückläufigen Einwohnerzahl Meckenheims aus. Hier ein Auszug aus *einer* der Stadt Meckenheim vorliegenden, demographischen Studie: ***"Setzt sich die Entwicklung in den nächsten Jahren so fort, schrumpft die Stadt Meckenheim bis zum Jahre 2020 um rund***

07.04.2008

1.200 Einwohner!

Wie will Politik und Verwaltung dem entgegensteuern? Und macht es Sinn, hier weiteres Bauland auszuweisen - zumindest zur Zeit?

3. In Meckenheim besteht seit Monaten und zunehmend ein massives Überangebot an Kaufangeboten von Einfamilienhäusern; Aktuell, beim Verfassen dieses Briefes, werden allein über das Internetportal "Immoscout24" **147** Häuser und **45** Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten. Weitere ca. 60-70 Angebote finden Sie in anderen Immobilienportalen und Zeitungen. Für die Eigentümer von Immobilien bedeutet dies einen massiven Druck auf die Immobilienpreise, der durch weiteres Angebot von Bauland noch zunehmen wird.

Vor diesem Hintergrund: Wie können hier weitere, neue Baugebiete begründet werden?

4. Stillschweigend wurde der bisherige Konsens aufgegeben, östlich des Weges "Verlängerung Gerichtsstrasse bis Wachtbergstrasse" keine Bebauung zu planen und diese Fläche als zusammenhängende und erlebbare, grüne Landwirtschaftsfläche zu erhalten. Nun soll dort plötzlich ein "Sperr"-Riegel von Reihenhäuser gebaut werden. Die geplante Straße entlang des sogenannten "Dorfangers" würde gegen diesen Sperrriegel stoßen und eine vorstellbare, evtl. zukünftige Weiterführung dieser Straße verhindern.

Welchen Sinn macht eine solche Planung und was sind die Hintergründe, dass die bereits existierende und weiter geplante Hapterschließungsstraße potenziell (oder absichtlich ?) nicht weitergeführt werden kann?

Würde, irgendwann, in X Jahren, der Rest des "Merler Keil" doch noch bebaut, könnte der Verkehr innerhalb des Wohgebietes hier jedenfalls nicht weitergeführt werden bzw. müsse dann der gesamte Verkehr über die Wachtbergstraße fließen! Stadtplanerischer Konsens war und ist: "Der Verkehr soll dort ab- und zufließen, wo er entsteht!"

5. Der "Merler Keil", mit seinen Feldern und Wegen östlich der Gerichtsstrasse - Verlängerung zur Wachbergstrasse in Richtung Tennisplätze, stellt für viele 100 Bürger einen erheblichen Teil der Wohn- und Lebensqualität in den Wohngebieten Merl, Steinbüchel und Neue Mitte dar.

Täglich erlebe ich selbst bei den Spaziergängen, wie diese ca. 400 x 400 Meter messende Fläche von vielen Bürgern, mit und ohne Kind, Hund oder Fahrrad, von Spaziergängern, "Walkern und Joggern", bei Wind und Wetter "Auto-frei" genutzt wird.

Die nun plötzlich geplante Reihenhausbauung würde dies erheblich einschränken, zumal noch nicht einmal ein Gehweg vorgesehen ist.

6. Im hinteren Bereich des Alten Bahnhofes, in Lüftelberg und anderen Ortsteilen von Meckenheim werden ebenfalls umfangreiche Baugebiete mit mehreren 100 Häusern geplant und erschlossen.

Welchen Sinn macht vor diesem Hintergrund eine Ausweitung des Baugebietes "Merler Keil"?

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, bisher waren Sie im "Ausschuß für Stadtentwicklung" Mitglied und hatten somit den Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 85 "Merler Keil" mit zu verantworten und kennen also diese Maßnahme gut.

Nun bitte ich Sie, als "Bürgermeister für alle", den oben genannten Bebauungsplan, bis auf weiteres, auszusetzen, zumindest so lange, bis die Entwicklung der Situation auf dem Gebraucht-Immobilienmarkt und/oder die rückläufige demoskopische Einwohnerentwicklung sich zum Positiven ändert.

Meine Petition jedenfalls ist eine deutliche Reduzierung des gegenwärtigen Planentwurfes.

Den Fraktionsvorsitzenden des Rates der Stadt Meckenheim bitte ich eine Kopie dieses Schreibens zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen an den Bürgermeister von Meckenheim von

[REDACTED]

Wachtberg Straße
53340 Meckenheim

Tel 0049 02225 /
Fax 0049 02225 /
Funk

53340 Meckenheim, den 11. April 2008

Stadt Meckenheim
Herrn Bürgermeister Bert Spilles
Bahnhofstr. 22
53340 Meckenheim

Eingegangen
Der Bürgermeister
11. April 2008

Stadt
Meckenheim

Betr.: Änderung Bebauungsplan „Merler Keil“ - ! Petition !

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Spilles,

zu der o. a. Angelegenheit und im Nachgang zu unserem Telefonat und meiner Email an Sie, vom 2. April 2008, überreiche ich Ihnen anliegend, aus einer ad-hoc entstandenen Bürgerinitiative **116 Unterschriften**, durch die sich diese Bürger grundsätzlich gegen die z. Z. vor- und offenliegende Erweiterung des Bebauungsplanes aussprechen.

Diese Unterschriften wurden in den letzten Tagen etwa zur Hälfte allein auf Spaziergängen entlang des Merler-Keil gesammelt, woraus Sie erkennen mögen, wie wertvoll diese „Grüne-Lunge“ im östlichen Stadtgebiet von Meckenheim vielen Bürgern ist.

In gleicher Angelegenheit wurde im Amtsblatt „Blick Aktuell“ vom 9.4.08 der anliegende Leserbrief von mir veröffentlicht, in dem ich meine/unsere Ansicht zu der Sache erläutere. Dadurch habe ich spontan einige, zustimmende Anrufe erhalten.

Meine/unsere Bitte ist es, mit dieser Eingabe zu demonstrieren, daß in dieser Sache noch erhebliche Differenzen innerhalb der Bürgerschaft gib und deshalb Diskussionsbedarf zum vorliegenden Plan besteht.

Meine/unsere Bitte und Eingabe deshalb an Sie: Bitte veranlassen Sie vor der Beschlussfassung des Ausschusses und insbesondere des Rates, entweder eine Ausschusssitzung mit Bürgerbeteiligung oder eine nochmalige Bürgeranhörung. Ebenso bitte ich, die Fraktionsvorsitzenden und Ratsmitglieder von diesem Schreiben zu unterrichten.

Ihrer geschätzten Antwort entgegensehend verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Anlagen: wie erwähnt

Stadt Meckenheim
Geschäftsfeld Stadtentwicklung
Produktbereich Stadtplanung
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim

18.03.2008



Stellungnahme zu BP-Nr. 85, 2. Änderung „Merler Keil“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den obigen Bebauungsplan haben wir 2 Einsprüche wie folgt:

1.) Größe des Bebauungsplanes

Verschiebung der östlichen Grenze auf die östliche Seite über die Gerichtsstraße hinaus und Verlängerung der Gerichtsstraße bis zur Wachtbergstraße!
Ursprüngliche Planung war seinerzeit (bei der Gesamtplanung) die westliche Grenze, **d.h. keine Bebauung über die Gerichtsstraße hinaus.**

2.) Verkehrsführung

Die Verkehrsführung ist in obigem Entwurf so geplant, das gegen den Grundsatz, der seinerzeit aufgestellt wurde: **„die entstehenden Verkehre fließen dort ab, wo sie entstehen“** verstoßen wird.

D.h. künftige Verkehre des 3. Bauabschnittes können bei der derzeitigen Planung nur noch über die Wachtbergstraße abfließen. Hinzu kommt, das schon jetzt im 2. Bauabschnitt Verkehre über die Wachtbergstraße geleitet werden, was seinerzeit bei der einvernehmlichen Lösung mit den Bürgern so nicht geplant war und somit entschieden gegen die ursprüngliche Planung verstößt!

Mit größtem Interesse erwarten wir eine Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der ursprünglichen Planung und den Wünschen der Bürger entsprechend.

Mit freundlichen Grüßen

Name / Unterschrift:

Anschrift:

Nonnenstrombergstraße (■

Nonnenstrombergstraße ■

11 (■

1) ■

Nonnenstrom Bergstr. ■

„ „ ■

Nonnenstrombergstr. ■

Nonnenstrombergstr. ■

Wackberg Str. ■

Neuensteinbergstr. ■

Ölbergstr. ■

Ölbergstr. ■

- Blatt 2 -

Anlage zu Schreiben vom 18.03.2008

Stellungnahme zu BP-Nr. 85, 2. Änderung „Merler Keil“

Ich stimme obigen 2 Einsprüchen zu und erwarte eine Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der ursprünglichen Planung und den Wünschen der Bürger entsprechend:

Name/Unterschrift:

Anschrift:

Petersburgstr. ■

Petersbergstr. ■

Petersbergstr. ■

Petersbergstr. ■

Petersbergstr. ■

Petersburgstr. ■

Petersburgstr. ■

Petersberg ■

Petersberg ■

Petersbergstr. ■

Petersbergstr. ■

Petersbergstr. ■

Löwenburgstr. ■

Löwenburgstr. ■

Löwenburgstr. ■

Anlage zu Schreiben vom 18.03.2008

Stellungnahme zu BP-Nr. 85, 2. Änderung „Merler Keil“

Ich stimme obigen 2 Einsprüchen zu und erwarte eine Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der ursprünglichen Planung und den Wünschen der Bürger entsprechend:

Name/Unterschrift:



Anschrift:

Löwenburgstr. ■
57340 Matalen

Lohrbergstr. ■

Lohrbergstr. ■

Lohrbergstr. ■

Lohrbergstr. ■

Lohrbergstr. ■

Lohrbergstr. ■

Lohrbergstr. ■

Lohrbergstr. ■

Lohrbergstr. ■

Lohrbergstr. ■

Ölbergstr. ■

Petersbergstr. ■

Otto-Kalin-Str. ■

— 11 —

Öbergstr. ■

Öbergstr. ■

Öbergstr. ■

Öbergstr. ■

Blatt 5

Mit größtem Interesse erwarten wir eine Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der ursprünglichen Planung und den Wünschen der Bürger entsprechend.

Mit freundlichen Grüßen

Name / Unterschrift:

Anschrift:



Rolbeiger-Weg
Uhrgasse
J.-S.-Baersch.
Gocke Strasse
Meile Ring

Name / Unterschrift

Auschnitt
Stenzelbergstr.

Merler-Ring

Rosauweg

Fontaneweg

Im Cäcilienbusch

Merler Ring

II

Siebengebirgsring

Wormsdorfer Str.

Merler Winkel

Merl, Buschweg

Im Cäcilienbusch

53340 Melkenheim

Im Cäcilienbusch

Melkenheim

Älbergstr.

Waldweg

Max-Planck-Str.

Keplerweg

ALLENRATHER STR.

51377 Lerkusen

Max-Planck-Str.

53340 Melkenheim

Merler Ring

53340 Melkenheim

auf der Kalmers.

Name / Unterschrift

Ausschnitt

Keplerweg
53340 Meckenheim
Künstner Str.
Bismarck Str.
Dürerstraße

Hannu, Stemberger Str.
Göddertgarten

F.-S.-Bach-Weg
Brahmstr.
Mosterstr.
Siebenbürgen
Wulfasse

Wegasse
Wachtbergstr.

Gemeindeasse
Göddertgarten

Moster Ring
Offway
Keplerweg

Stenzelbergstr.
König's BERGER STR.
Wachtbergstr.

17 Oktobergarten

d. Götterpfote

Wd. Wachtbergstr.

Keplerweg

Keplerweg 53340 Mecklenburg

Wachtbergstr. 53340 Mecklenburg

Hedeweg

Godeweg 531

Keplerweg

Siebengebirgstr.

Wachtbergstr.

Nonnensternstr.

Keplerweg

53340 Mecklenburg

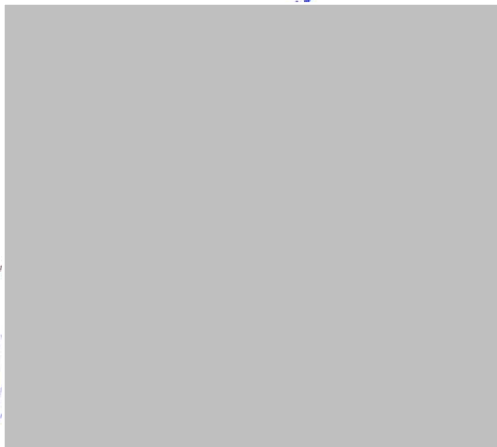
Mat-Pfleck-Str.

Mahlerweg Mecklenburg

Orffweg Mecklenburg

Wachtbergstr., Mecklenburg

Name Unterschrift



Adresse

M. Orffweg

Im Cäcilienbusch

Keplerweg

Im Cäcilienbusch

Massives Überangebot an Einfamilienhäusern

Anmerkungen zur Änderung des Bebauungsplan „Merler Keil“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Meckenheim hat die Offenlegung der weiteren Bauplanung Nr. 85 „Merler Keil“ beschlossen, die am 11. April endet. Bürger, die Einwände hierzu haben, können und sollten dringend bis dahin ihre Einwände bei der Stadt geltend machen (z. B. bei Herrn Metzger Tel. 02225 917 160).

Nachfolgend wichtige Gründe für eine Änderung oder Reduzierung der geplanten Erweiterung dieses Baugebietes:

Der 1. Bauabschnitt ist zur Zeit gerade mal zu etwa 50 Prozent bebaut. Eine weitere Bereitstellung von bebauungsfähigem Land ist in diesem Bereich des „Merler Keil“ nicht nachvollziehbar, solange bestehendes Bauland nicht genutzt wird. Im hinteren Bereich des Alten Bahnhofes, in Lüftelberg und anderen Ortsteilen von Meckenheim, werden ebenfalls umfangreiche Baugebiete mit mehreren zusammen ca. 500 neuen Hausgrundstücken geplant. Welchen Sinn macht vor diesem

Hintergrund eine Ausweitung des Baugebietes „Merler Keil“ und wie wollen Politik und Verwaltung eine Zersiedelung des Merler Keils verhindern?

Die offizielle Prognose der Stadt Meckenheim zur Bevölkerungsentwicklung geht von einer rückläufigen Einwohnerzahl Meckenhems aus. Hier ein Auszug aus einer der Stadt Meckenheim vorliegenden, demographischen Studie: „Setzt sich die Entwicklung in den nächsten Jahren so fort, schrumpft die Stadt Meckenheim bis zum Jahre 2020 um rund 1.200 Einwohner! Wie wollen Politik und Verwaltung dem entgegensteuern -und macht es Sinn, hier weiteres Bauland auszuweisen - zumindest zur Zeit?“

In Meckenheim besteht seit Monaten ein zunehmend massives Überangebot an gebrauchten Einfamilienhäusern von ca. 200 Häusern. Allein das Internetportal „Immoscout24“ weist aktuell ca. 150 Kaufangebote von Häusern aus. Für Hauseigentümer bedeutet dies einen massiven Druck auf die

Immobilienpreise, der durch weiteres Angebot von Bauland noch zunehmen wird. Wie können vor diesem Hintergrund weitere, neue Baugebiete begründet werden?

Der „Merler Keil“, mit seinen Feldern und Wegen östlich dieses Weges stellt für viele 100 Bürger einen erheblichen Teil der Wohn- und Lebensqualität in den Wohngebieten Merl, Steinbüchel und Neue Mitte dar. Täglich erlebe ich selbst bei den Spaziergängen, wie diese ca. 400 x 400 Meter messende Fläche von vielen Bürgern, mit und ohne Kind, Hund oder Fahrrad, von Spaziergängern, „Walkern und Joggern“, bei Wind und Wetter „Autofrei“ genutzt wird. Die nun plötzlich geplante Bebauung östlich des Fuß- und Fahrradweges „Verlängerung Gerichtsstrasse bis Wachtbergstrasse“ würde dies erheblich einschränken, zumal noch nicht einmal ein Gehweg vorgesehen ist.

Meckenheim

Hinter den Gärten ■ – 53340 Meckenheim – Tel. 02225/■ – Fax 02225/■ · Mobil (■)

**Anregungen zum Abwägungsvorschlag der
Verwaltung - Ziffer 6 der Anlage 3.1
(1. Offenlage)**

■, Hinter den Gärten ■, 53340 Meckenheim

Stadtverwaltung Meckenheim
Stadtplanung
z.H. Herrn Metzger
Bahnhofstr. 22

53340 Meckenheim

Meckenheim, den 09.04.2008

**Anregungen, Stellungnahme und Bedenken zum B-Plan Nr. 85 Merler Keil, 2. Änderung
Eigentümer Flur 4, Flurst. Nr. 720 und 721**

Sehr geehrter Herr Metzger,

da meine Gartenplanung vor 5-6 Jahren nach Absprache mit dem Bauamt der Stadt nach dem alten Bebauungsplan Merler Keil ausgelegt wurde, liegt heute im Plan 2. Änderung mein Schwimmbad (was damals auch abgesprochen wurde), Gartenhaus und Pavillon zum Teil in Parzelle 720 und 721 (Plan 1+2 in Anlage).

Da die Sachgüter meines Grundstückes (Fotos 1-5) im Bebauungsplan 2. Änderung, nicht berücksichtigt wurden, möchte ich, dass mir, im Rahmen der Umlegung, das Grundstück im Bereich der Breite Flurst. Nr. 720 bis zum Wendehammer (Teil von Flurst. Nr. 721 zu Nr. 720) zugeschlagen wird.

Bei einer Änderung dieses Anliegens würde ich der restlichen Bebauung zustimmen, und mein Gartenhaus und den Pavillon entsprechend versetzen.

Ich bitte um Stellungnahme Ihrerseits

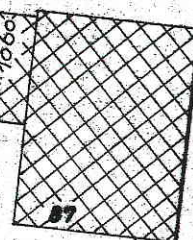
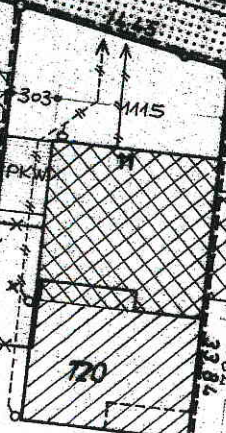
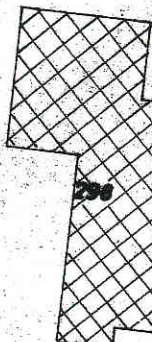
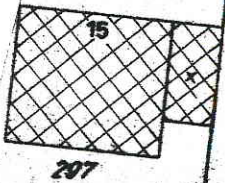
Mit freundlichen Grüßen

■

Anlagen

Am Dorf auf'm Driesch

Hinter den Garten



296



721

86

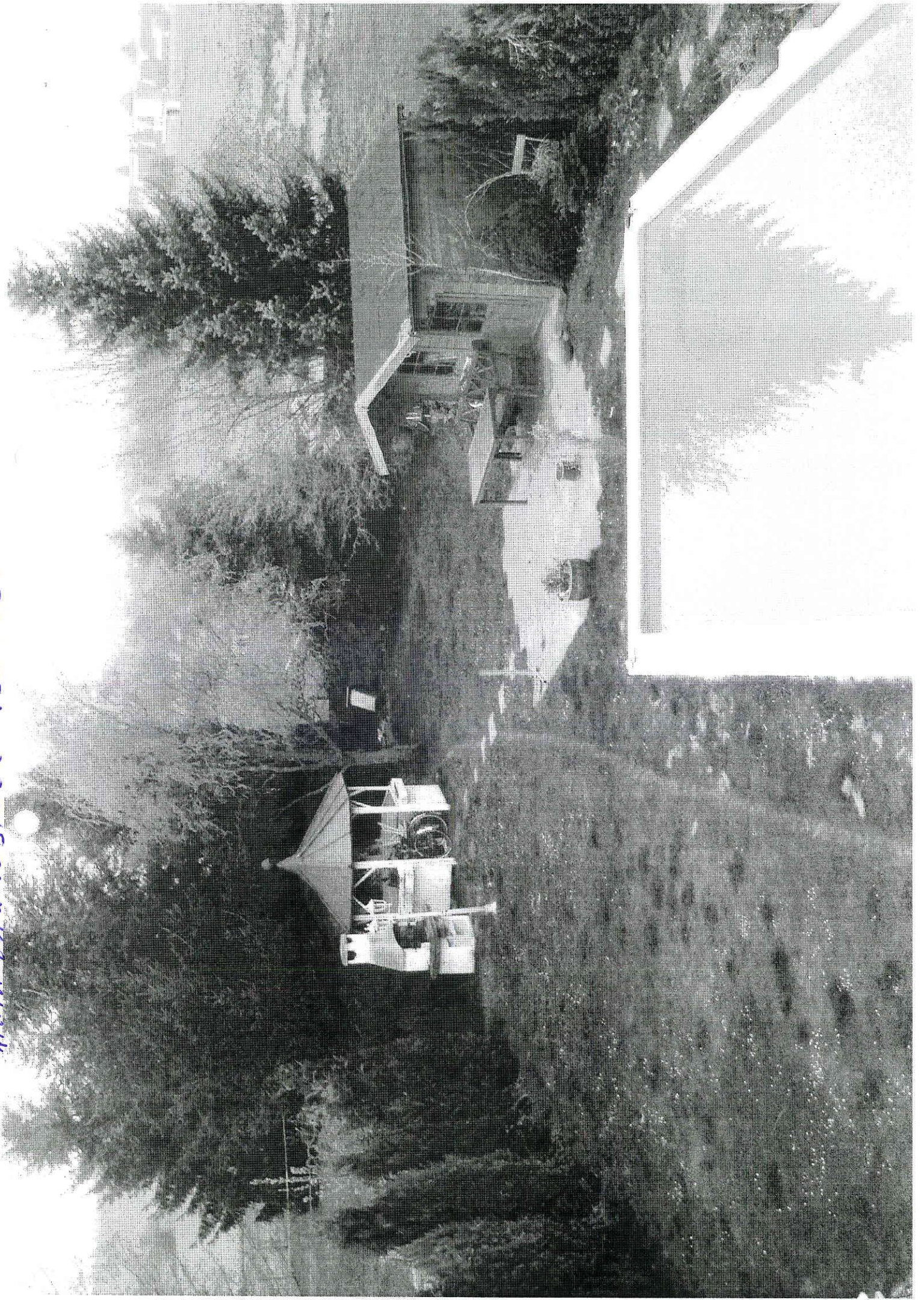
Hinter den Garten

Plan 2

- 1. Schwimmbad
- 2. Gastmhaus
- 3. Pavillon

Weg

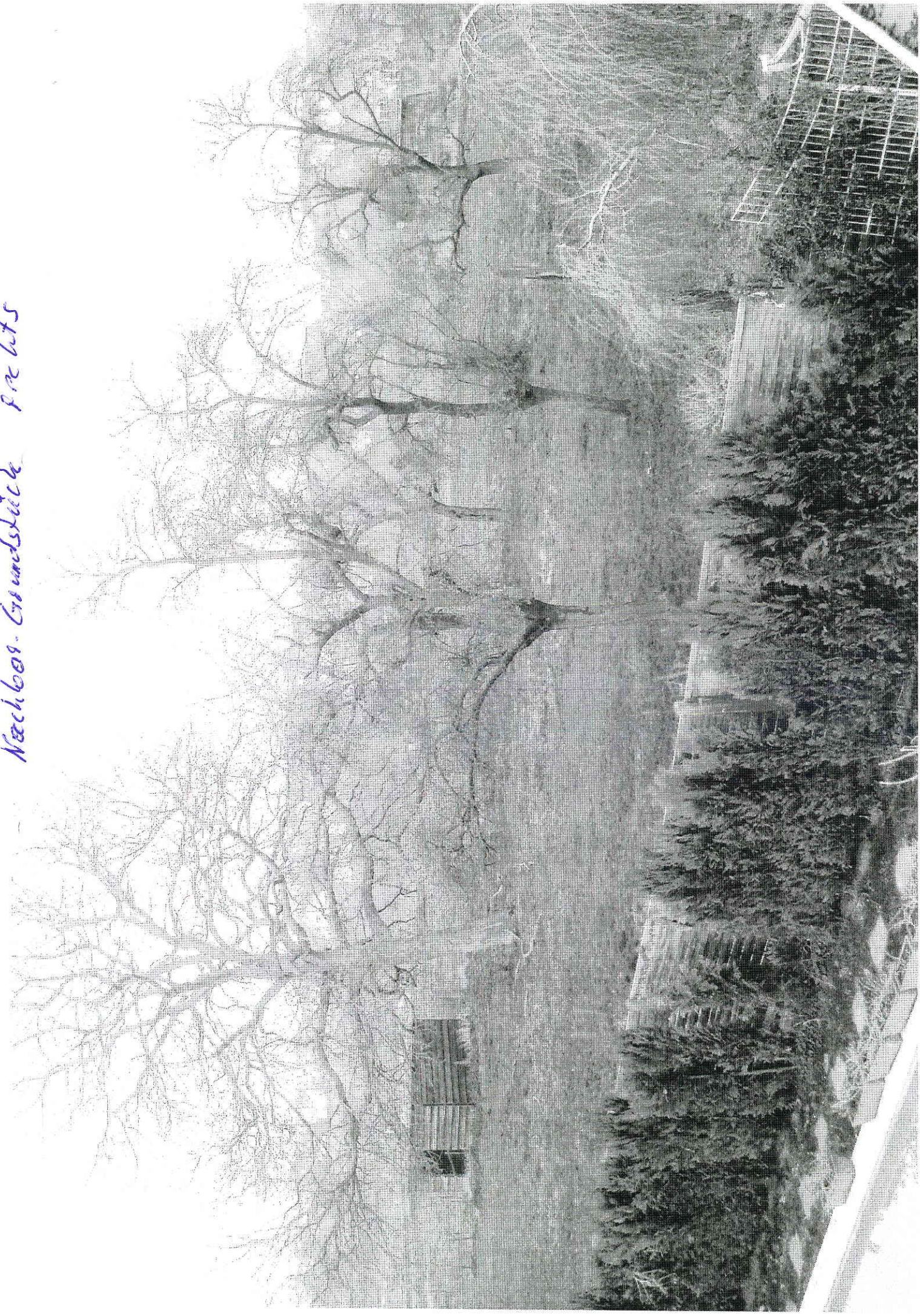
121 + 271 3225524 w
Main Island Street 720 + 121



Nachbau - Grundstück Links



Nachbar-Grundstücke 826 bis 825





[REDACTED]
Gemeindegasse [REDACTED]
53340 Meckenheim - Merl
Tel.: 02225 / [REDACTED]

Tochter

[REDACTED]
Hinten den Gärten [REDACTED]
53340 Meckenheim - Merl
Tel.: 02225 / [REDACTED]

Anregungen zum Abwägungsvorschlag der
Verwaltung - Ziffer 7 der Anlage 3.1
(1. Offenlage)

Zur Niederschrift 10.04.2008

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 85 "Merler Keil"

Familie [REDACTED] hat folgende Bedenken:

- 1) Das bei Überlauf des Regenrückhaltebeckens
das ~~zwei~~ Grundstück 151 unter Wasser gesetzt wird
(Grundstück mit Wohnhaus)
- 2) Das sich ^{evtl.} bei Verkauf des Hauses eine Wert-
minderung entsprecht aufgrund der Lage des Regen-
auffangbeckens direkt hinter dem Haus.
- 3) Das Regenrückhaltebecken ist im Bereich der
derzeit bestehenden Garagen geplant
(Grundstück 151 und 126) Die Garagen müssen
erhalten bleiben!

[REDACTED]
[REDACTED]
(als Tochter)

Hinter den Gärten ■

53340 Meckenheim

Tel.: (0 22 25) ■

Fax: (0 22 25) ■

e-mail: ■

An den Bürgermeister
der Stadt Meckenheim
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim



**Anregungen zum Abwägungs-
vorschlag der Verwaltung
Ziffer 8 der Anlage 3.1**

10. April 2008

(1. Offenlage)

**Offenlegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
Bebauungsplan Nr. 85, Merler Keil, 2. Änderung
- Stellungnahme zu Flurstück 279 in Meckenheim-Merl, Hinter den Gärten ■**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Spilles,

mein auf oben genanntem Grundstück errichtetes Wohnhaus ist im Bebauungsplan nicht eingezeichnet. In beiliegendem Planausschnitt habe ich das Gebäude eingetragen (vgl. Anlage).

Das Gebäude hat danach einen Abstand zur hinteren Grenze meines Grundstückes von ca. 7 m. Nach der vorgesehenen Bebauung beträgt der mögliche Abstand eines Neubaus zu dieser Grenze 3 m. Der Abstand zwischen meinem Haus und dem geplanten Haus beträgt somit lediglich 10 m.

Dies ist der geringste Abstand der möglichen Bebauungen zu den vorhandenen Bebauungen entlang der Straße „Hinter den Gärten“. Alle anderen Wohnhäuser an dieser Straße haben einen weitaus größeren Abstand zu ihren hinteren Grundstücksgrenzen als mein Haus.

Ein weitaus größerer Abstand zur vorhandenen Bebauung wurde auch an der rückwärtigen Bebauung im Bereich der Gemeindegasse Nr. 2 – 29 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans bereits realisiert und ist auch im vorliegenden Bebauungsplan durchgängig vorgesehen.

Die Art der heranwachsenden Bebauung fügt sich in das Bild der bereits vorhandenen Bebauung vor allem im Bereich meines Grundstückes überhaupt nicht ein.

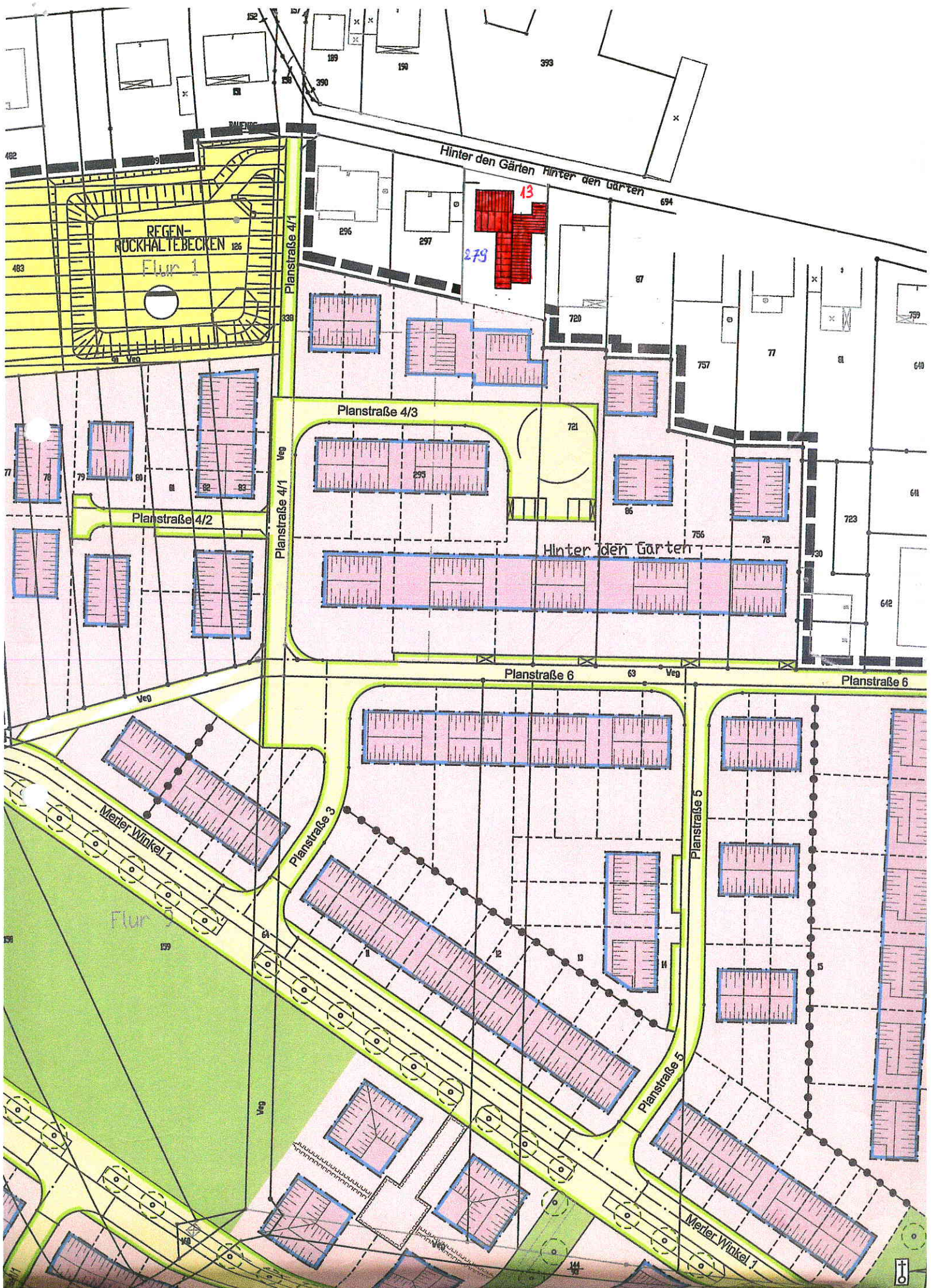
Die mögliche große Ausnutzung auf dem an mein Grundstück angrenzenden kleinen Grundstück lässt eine ungestörte Ruhezone auf dem geplanten Grundstück einerseits und andererseits damit auch zwischen diesem und meinem Grundstück nicht zu. Damit ist das Rücksichtnahmegebot nicht realisierbar.

Ich gehe davon aus, dass Sie nach Prüfung den Bebauungsplan entsprechend ändern werden.

Mit freundlichen Grüßen

■

Anlage



Anregungen zum Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Ziffer 9 der Anlage 3.1 (1. Offenlage)



10. April 2008.

Betr.: Bauplanung Nr. 85 "Merler Keil"

Bezug: Kostenlos verteilte Wochenzeitung Blick Aktuell - Meckenheim - Nr. 15 / 2008 - Leserbrief

Ich möchte mich dem o.a. Leserbrief vollinhaltlich anschließen und halte eine Verschiebung der geplanten Ausweitung des Baugebietes Merler Keil ebenfalls für dringend geboten. Schon jetzt warten offenbar in Meckenheim ca. 200 Einfamilienhäuser (gebraucht) auf Käufer. Durch berufsbedingten Wegzug von Bundesbediensteten nach Berlin und durch altersbedingte (der Bewohner) Aufgabe von Einfamilienhäusern wird sich das Angebot weiter erhöhen. Wer in Meckenheim ein Einfamilienhaus haben will, kann ein gebrauchtes Haus erwerben. Ein Zubau weiterer Grünflächen ist dafür einstweilen nicht nötig.

Mit freundlichem Gruße,

Anregungen zum Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Ziffer 10 der Anlage 3.1 (1. Offenlage)

Ehepaar
[redacted]

53340 Meckenheim-Merl , 14. April 2008

Buschweg [redacted]
Tel./Fax : 02225 ([redacted])

Stadt Meckenheim
Amt für Planen, Bauen und Wirtschaftsförderung
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim



nachrichtlich (ohne Anlagen) : Herrn Bürgermeister Spilles

Betrifft : Bebauungsplan-Nr. 85 ; Änderung "Merler Keil" ; Nr.4.2.1 Öffentliche Erschließung , Satz 3 : Erschließung des 2. Bauabschnitts .
Anlagen : 11 (A bis L)

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren ,
wir bitten Sie ebenso höflich wie dringend ,
aus der Verkehrsplanung die " dezentrale Anbindung an die
nördlich gelegenen Wohngebiete über die "Gerichtsstraße"
im Norden " zu streichen und die Gerichtsstraße weiter ge-
sperrt zu lassen,
weil insbesondere der zu erwartende starke Quellverkehr in
den reinen Anliegerstraßen unverhältnismäßig große Mengen
gesundheitsgefährdender Schadstoffe in die bodennahe Luft-
schicht emittieren würde.

Die Gründe habe ich dem Rat und der Verwaltung 1994 anlässlich der Erörterung der 28.Änderung des Flächennutzungsplanes in zahlreichen Eingaben zur Kenntnis gebracht.Und Herr Stadtdirektor Vennebusch hat dazu versichert, " daß die Gerichtsstraße keine Erschließungsfunktion (KFZ-Verkehr) für das neue Baugebiet erhalte und somit für die Schulkinder und Radfahrer gefahrlos zur Verfügung stände" (Anl.C). Auch Frau Bürgermeisterin Kempen hat mir im Juli 2001 versichert, "dass auch die von mir genannten Punkte neu in die Prüfung und Abwägung einbezogen werden " (Anl. L). Diesen Versicherungen entspricht das Verwaltungshandeln auch jetzt noch nicht !! Ich fasse deshalb noch einmal die eingangs erwähnten Gründe zusammen :

Mit den Auspuffgasen von Ottomotoren werden folgende gesundheitsgefährdende Stoffe in die bodennahe Luftschicht emittiert : Das Atemgift Kohlenmonoxid (CO); Kohlenwasserstoffe (CH),die kanzerogen sind ; Stickoxide (NOx), die an der Bildung photochemischer Oxidantien beteiligt sind und auch in niedrigen Konzentrationsbereichen eine ernstzunehmende Gesundheitsgefährdung darstellen (Anl.H Seite 1). Für diese Stoffe sind Grenzwerte festgesetzt worden ,die das geringstmögliche gesundheitliche Risiko für die Bewohner einer europäischen Stadt definieren (Anl. I Seite 2).

Kraftfahrzeuge mit Ottomotor und Katalysator emittieren -abhängig von der Umgebungstemperatur- sehr hohe Mengen an CO, CH und NOx : a)nach Kaltstart in der Warmlaufphase auf einer Fahrtstrecke von etwa 1 bis 2 Kilometer ; . . .

. . . b) beim anschließenden Anspringen des Katalysators ; c) bei häufigem Wechsel von Verzögern und Beschleunigen (Stop and Go) (Anl. I Seite 2).

So würden - z.B. bei einer Durchschnittstemperatur von 10 Grad - nach Öffnung der Gerichtsstraße auch in den reinen Anliegerstraßen unseres Wohngebiets die Emissions-Grenzwerte um das 10-bzw. 20-fache überschritten. Und zwar an jedem Werktag in der morgendlichen Spitzenstunde, wenn sich die Kinder auf den Weg zu Kindergarten und Schule machen und auch viele Erwachsene das Haus verlassen (Anl. I S.3). Das bedeutet Langzeiteinwirkung von krebserregenden Kohlenwasserstoffen und photochemischen Oxidantien ! Wer kann das verantworten ?

Das Rheinische Straßenbauamt Bonn hat bereits am 25.1.1996 darauf hingewiesen, daß "die zusätzliche Anbindung an die " Gerichtsstraße"/"Hinter den Gärten" weitere innerörtliche Straßen tangieren würde, die von ihrer Funktion her reine Anliegerstraßen sind " (Anl. F) .

Daß erhebliche Lärmbelästigung und erhöhte Unfallgefahr für Fußgänger und Radfahrer zu befürchten sind, kann ich nicht unerwähnt lassen.

Abschliessend rufe ich in Erinnerung, daß uns Neubürgern in Merl umweltfreundliche Planung in einem hoch subventionierten " Demonstrativbauvorhaben für lufthygienische Heizformen "des Bundes mit hohen Immissionsschutzaufgaben zugesagt worden ist. Die Merler Bürger haben sich in großer Zahl bereits seit 1982 dagegen gewehrt, daß mit der " Zuführung des Merler Keils zur Wohnbebauung " dagegen verstoßen wird (Anl. A). Aus der Zustimmung zum Schreiben des Ehepaares [REDACTED] vom 27.3.08 können Sie ersehen, daß die Zahl nicht kleiner geworden ist.

Wir grüßen Sie freundlich

[REDACTED]

Ehepaar

53340 Meckenheim-Merl , 14. April 2008

Buschweg : ■

Tel./Fax : 02225 ■

Stadt Meckenheim
Amt für Planen, Bauen und Wirtschaftsförderung
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim

Stadt Meckenheim

17. April 2008

EINGANG

nachrichtlich (ohne Anlagen) : Herrn Bürgermeister Spiller

Betrifft : Bebauungsplan-Nr. 85 ; Änderung "Merler Keil" ; Nr.4.2.1 Öffentliche Erschließung , Satz 3 : Erschließung des 2. Bauabschnitts .

Anlagen : 11 (A bis L)

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren ,
wir bitten Sie ebenso höflich wie dringend ,

aus der Verkehrsplanung die " dezentrale Anbindung an die
nördlich gelegenen Wohngebiete über die "Gerichtsstraße"
im Norden " zu streichen und die Gerichtsstraße weiter ge-
sperrt zu lassen,

weil insbesondere der zu erwartende starke Quellverkehr in
den reinen Anliegerstraßen unverhältnismäßig große Mengen
gesundheitsgefährdender Schadstoffe in die bodennahe Luft-
schicht emittieren würde.

Die Gründe habe ich dem Rat und der Verwaltung 1994 anlässlich der Erörterung
der 28.Änderung des Flächennutzungsplanes in zahlreichen Eingaben zur Kenntnis
gebracht.Und Herr Stadtdirektor Vennebusch hat dazu versichert, " daß die Gerichts-
straße keine Erschließungsfunktion (KFZ-Verkehr) für das neue Baugebiet erhalte
und somit für die Schulkinder und Radfahrer gefahrlos zur Verfügung stände"
(Anl.C). Auch Frau Bürgermeisterin Kempen hat mir im Juli 2001 versichert, "dass
auch die von mir genannten Punkte neu in die Prüfung und Abwägung einbezogen
werden " (Anl. L). Diesen Versicherungen entspricht das Verwaltungshandeln auch
jetzt noch nicht !! Ich fasse deshalb noch einmal die eingangs erwähnten Gründe
zusammen :

Mit den Auspuffgasen von Ottomotoren werden folgende gesundheitsgefährdende
Stoffe in die bodennahe Luftschicht emittiert : Das Atemgift Kohlenmonoxid (CO);
Kohlenwasserstoffe (CH),die kanzerogen sind ; Stickoxide (NOx), die an der Bildung
photochemischer Oxidantien beteiligt sind und auch in niedrigen Konzentrationsbe-
reichen eine ernsthafte Gesundheitsgefährdung darstellen (Anl.H Seite 1).
Für diese Stoffe sind Grenzwerte festgesetzt worden ,die das geringstmögliche ge-
sundheitliche Risiko für die Bewohner einer europäischen Stadt definieren (Anl. I
Seite 2).

Kraftfahrzeuge mit Ottomotor und Katalysator emittieren -abhängig von der Umge-
bungstemperatur- sehr hohe Mengen an CO, CH und NOx : a)nach Kaltstart in der
Warmlaufphase auf einer Fahrtstrecke von etwa 1 bis 2 Kilometer ; . . .

. . . b) beim anschließenden Anspringen des Katalysators ; c) bei häufigem Wechsel von Verzögern und Beschleunigen (Stop and Go) (Anl. I Seite 2).

So würden - z.B. bei einer Durchschnittstemperatur von 10 Grad - nach Öffnung der Gerichtsstraße auch in den reinen Anliegerstraßen unseres Wohngebiets die Emissions-Grenzwerte um das 10-bzw. 20-fache überschritten. Und zwar an jedem Werktag in der morgendlichen Spitzenstunde, wenn sich die Kinder auf den Weg zu Kindergarten und Schule machen und auch viele Erwachsene das Haus verlassen (Anl. I S.3). Das bedeutet Langzeiteinwirkung von krebserregenden Kohlenwasserstoffen und photochemischen Oxidantien ! Wer kann das verantworten ?

Das Rheinische Straßenbauamt Bonn hat bereits am 25.1.1996 darauf hingewiesen, daß "die zusätzliche Anbindung an die " Gerichtsstraße"/"Hinter den Gärten" weitere innerörtliche Straßen tangieren würde, die von ihrer Funktion her reine Anliegerstraßen sind " (Anl. F) .

Daß erhebliche Lärmbelästigung und erhöhte Unfallgefahr für Fußgänger und Radfahrer zu befürchten sind, kann ich nicht unerwähnt lassen.

Abschliessend rufe ich in Erinnerung, daß uns Neubürgern in Merl umweltfreundliche Planung in einem hoch subventionierten " Demonstrativbauvorhaben für lufthygienische Heizformen "des Bundes mit hohen Immissionsschutzauflagen zugesagt worden ist. Die Merler Bürger haben sich in großer Zahl bereits seit 1982 dagegen gewehrt, daß mit der " Zuführung des Merler Keils zur Wohnbebauung " dagegen verstoßen wird (Anl. A). Aus der Zustimmung zum Schreiben des Ehepaares [REDACTED] vom 27.3.08 können Sie ersehen, daß die Zahl nicht kleiner geworden ist.

Wir grüßen Sie freundlich

[REDACTED]

H
5309 Meckenheim-Merl, 26. März 1982

Buschweg

(o2225)

**Ablichtung an die
Stadtratsfraktion
der SPD-PDP-UWG**

Innenminister des Landes
Nordrhein-Westfalen

-Referat IV 54o-

nachrichtlich:

Bundesminister für Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau

Betr.: Förmliche Festlegung des " Merler Keil" als Entwicklungs-
maßnahme nach dem StBauFG.

Anl.: 2

Der Rat der Stadt Meckenheim hat am 25.2.1982 beschlossen, das
bisher landwirtschaftlich genutzte Gebiet " Merler Keil " der
Wohnbebauung zuzuführen. Die Stadtverwaltung wurde ermächtigt,
die Erklärung nach § 53 StBauFG zu beantragen.

Ich gebe Ihnen als

-der zuständigen Behörde und

-dem Vorsitzenden im Aufsichtsrat der EMM

mit den beigefügten Unterlagen vorsorglich davon Kenntnis, daß
sich die Bürger nachdrücklich gegen die Änderung der in diesem
Bereich umweltfreundlichen Planung (Demonstrativbauvorhaben des
Bundes mit einschneidenden Immissionsschutzauflagen) artikuliert
haben.

Die Merler Haushaltungsvorstände sind überwiegend im öffentlichen
Dienst tätig und von daher gewohnt, in Kategorien des Gemeinwohls
zu denken. Alle Merler sind auch daran interessiert, in einer pros-
perierenden Gemeinde zu wohnen, die hohe Subventionen hereinholt,
ausreichende Steuereinnahmen erhält, die Infrastruktur voll aus-
nutzt und der Geschäftswelt gute Konditionen schafft. Sie sind aber
durch die von der Stadtverwaltung, der EMM und der Ratsmehrheit
angegebenen ökonomischen und vorgeblich sozialen Gründe nicht
davon zu überzeugen, daß diesen ein Übergewicht gegenüber den
ökologischen Gründen zukommt, die die frühere Planung bestimmt
haben.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Land Nordrhein-Westfalen lehnt „Merler Keil“ als Projektgebiet ab

Für Meckenheim eine herbe Absage – Städtebauförderung beendet

Meckenheim: (sdz) Das NRW-Städtebauministerium bescherte der Stadt Meckenheim eine herbe Absage für die Planung: „Neues Baugebiet Merler Keil“.

Versuche, dieses in der Baumschul- und Rosenstadt stark umstrittene Gebiet, als weitere Bauflächen in das Projektgebiet Meckenheim-Merl und somit in die Förderungsprogramme zu bekommen, scheiterten, am Widerspruch aus Düsseldorf. Was die Befürworter nicht wahrhaben wollten, trat ein: Düsseldorf sieht die Städtebauförderung für Meckenheim als beendet an und fordert die Liquidation der Entwicklungsgesellschaft Meckenheim-Merl. Die Mek-

kenheimer wollen sich damit noch nicht zufrieden geben. Wie im Rathaus angedeutet wurde, könne die Stadt die Bebauung entweder allein oder aber im Wege des Auftragsverfahrens einer Gruppe übertragen. Es wurde allerdings nicht verhehlt, daß beide Wege mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden wären. So müßten Mittel für den Landankauf und die Erschließung in Höhe von rund 40 Millionen DM aufgebracht werden.

Einwohnerversammlung gem. § 6 b GO NW -Bebauungsplan "MERLER KEIL"
Äußerung zu den erwarteten Auswirkungen

- 1 Ich heiße [REDACTED]; meine Frau und ich wohnen auf dem Buschweg, 80 Meter vom MERLER KEIL entfernt und in dessen Hauptwindrichtung. Unser Wohlbefinden, später unsere Gesundheit, würden durch die Baumaßnahme in steigendem Maße beeinträchtigt, weil
 - 1.1 der MERLER KEIL als Naherholungsgebiet, wie wir es schätzen, ersatzlos wegfielen
 - 1.2 während der geplanten Bauzeit von 10 Jahren der bei Erdarbeiten aufgewirbelte Staub und leichter Baustellenmüll unseren Lebensbereich anhaltend stark verschmutzen würde, und
 - 1.3 die Schadstoffbelastung unseres Lebensbereiches durch planungsbedingt unverhältnismäßig hohe Schadstoffkonzentrationen in den Auspuffgasen einer sehr großen Zahl von Kraftfahrzeugen im Projektgebiet auf ein gesundheitlich bedenkliches Maß ansteigen würde.

Wir weisen darauf hin, daß gleiche Probleme auf unsere Mitbürger in den angrenzenden Stadtteilen, insbesondere in der Hauptwindrichtung, zukommen werden, für die auch noch Lärmprobleme hinzukommen.
- 2 Ich beanstande, daß keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen wurde, (§17 Gesetz zur Umsetzung der EG-Richt vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.12.1990 (Nr.4.1.5 S.64), entsprechend dem Abwägungsgrundsatz des § 1 Abs.6 BauGB sowie der vom Bundesverwaltungsgericht seit 1974 dazu entwickelten Rechtsprechung.
 - 2.1 Ich fordere deshalb, daß insbesondere Gutachten über die in in der Nachbarschaft des MERLER KEIL zu erwartenden
 - 2.1.1 Belästigungen durch Baustellenschmutz und -lärm
 - 2.1.2 Schadstoff- und Lärmimmissionen aus dem Kfz-Verkehr im Projektgebiet und auf den angrenzenden Straßen, Schwerpunkt: "morgendliche Spitzenstunde,"

in Auftrag gegeben und beachtet werden.

- 2.2 Als Gutachter schlage ich den TÜV Köln vor
Für die Planung der UVP ist das von der Stadt Trier
entwickelte Verfahren beim Bebauungsplan "Mäushecker
Weg" als Muster geeignet (4.1.1 S.22)
- 5 Unbeschadet dessen beantrage ich, den MERLER KEIL aus
der Bauplanung zu entlassen und seine Gestaltung zu
einem Naherholungsgebiet durch Bürgerinitiativen anzu-
regen oder zuzulassen, zu der die Dokumentation "Mehr
Natur in die Stadt" beeindruckende Anregungen gibt.
- 4 Ich stütze meine Begründung auf die Politische Ziel-
setzung und die entsprechenden Rechtsvorschriften des
Bundes und unseres Landes zur Stadtökologie sowie
auf die neuesten Forschungsergebnisse zur Schadstoff-
emission im Verkehr befindlicher Kraftfahrzeuge.
Die entsprechenden Texte habe an 38 Stellen in den
folgenden Dokumenten kennlich gemacht:
- 4.1.1 Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau:
"Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Stadt- und
Dorfplanung" 1991
- 4.1.2 Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr NRW
"Freiraumbericht" 1984
- 4.1.3 "Stadtökologie" 1992
- 4.1.4 "Mehr Natur in die Stadt"-Landeswettbewerb 1991/1992
- 4.1.5 "Fünfter Immissionsschutzbericht der Bundesregierung"
-BT-Drucksache 12 / 4006 v. 15.12.1992
- 4.1.6 Bundesminister für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicher-
heit "Auswirkungen der Luftverunreinigungen auf die
menschliche Gesundheit" 8.5.1987
- 4.1.7 Umweltbundesamt "Minderung von Lärm- und Schadstoff-
emissionen an Wohn- und Verkehrsstraßen" 1992
- 4.1.8 Umweltforschungsplan des Bundesmin. f. Umwelt, Natursch.
und Reaktors. "Ermittlung des Abgas-Emissionsverhaltens
von Pkw."
- Dem Rat und der Verwaltung sowie interessierten Mitbürgern
biete ich Einblick in diese Dokumente an.

4.2 Naherholungsgebiet:

Wir machen uns die Beschreibung eines Landespreisträgers zum Thema "Niemandsländer" (Nr. 4.1.4 S. 47, 82, 83) zu eigen und freuen uns über die Bestätigung im Landschaftsökologischen Gutachten, daß der MERLER KEIL starke Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung hat, und stark von Spaziergängern, Radfahrern und Kindern aus den angrenzenden Wohngebieten frequentiert wird.

4.3 Die zu erwartenden Emissionen aus Bautätigkeit und innerörtlichem Verkehr sind weder im ökologischen noch im Schallschutzgutachten erwähnt noch finden sie sich im Strukturplan oder dem Bebauungsvorschlag MERLER Keil.

Ich fürchte, daß das Konzept der Verkehrsberuhigung nicht zum gleichmäßigen Fahrtverlauf auf niedrigem Geschwindigkeitsniveau (4.1.7 S. 15) führen kann, wenn in der morgendlichen Spitzenstunde 525 Pkw über die Ringstraße fahren. Stop and Go mit erhöhten Emissionen scheint mir vorprogrammiert und ebenso unvermeidlich, wie eine zusätzliche kaltstartbedingte Emissionserhöhung in der Größenordnung von 200 Prozent und mehr für jeden Kat.-Pkw. Die Pkw ohne Kat. emittieren in der Warmlaufphase, das ist etwa der erste Fahrkilometer, zum Glück für unsere neuen Mitbürger und für uns, etwas weniger. Im Winter bei 5° Außentemperatur kann man das alles noch mal bei Kat-Pkw mit 3, bei allen anderen mit 1,5 multiplizieren.

Ich bin sehr gespannt auf das Ergebnis der UVP

am: Aktenvermerk des Stadtdirektors
vom 15.02.1994
über Erörterung der 28. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes am 31.01.1994

genommen werde und erwartet würde, daß eine bessere Konzeption der Fahrerschließung zum Schutze der Anlieger gefunden wird. Ein Bürger übergibt seine schriftlich formulierten Ausführungen dem Schriftführer.

In der Ausweisung weiterer Bauflächen wird außerdem eine zusätzliche Gefährdung für Kinder auf ihren Wegen zur Schule bzw. zum Kindergarten gesehen.

Zu dem Hinweis auf die Gefährdung von Kindern trägt Stadtdirektor Vennebusch vor, daß die entsprechenden Einrichtungen im Ortsteil Merl liegen. Aus der vorliegenden Entwurfsplanung sei ersichtlich, daß die Gerichtsstraße keine Erschließungsfunktion (KFZ-Verkehr) für das neue Baugebiet erhalte und somit für die Schulkinder und Radfahrer gefahrlos zur Verfügung stände.

Auf den Hinweis eines Bürgers zu der Eingabe an den Petitionsausschuß des Landtages stellt er fest, daß die Planung eine kommunale Aufgabe sei und die Entscheidung hierüber weder vom Landtag noch einer sonstigen Behörde ersetzt werden könne. Wie bereits ausgeführt, sei es in den formellen Verfahrensschritten Aufgabe der Gemeinde, die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, und hierzu gehöre auch die Verkehrsplanung, zu informieren. Welche Schlüsse der einzelne Bürger hieraus ziehe, bleibe davon unberührt. Auch die in der Verantwortung stehenden Politiker seien gehalten, die Argumente zu prüfen, abzuwägen und hierüber zu entscheiden. Zu der mehrfach angesprochenen verdichteten Bebauung erklärt er, daß in der heutigen Zeit die Planung so erfolgen müßte, daß Baugrundstücke für den einzelnen noch bezahlbar blieben. Es sei daher keine Alternative, die Reduzierung der vorgesehenen Einwohnerzahl dadurch zu erreichen, daß die Flächen der einzelnen Baugrundstücke vergrößert und damit unbezahlbar würden. Die Planung sei so angelegt, daß auch normal verdienende Familien Eigentum errichten und finanzieren könnten. Die gesetzliche Möglichkeit hierzu habe der Stadtrat mit Beschluß vom 20.12.1993 geschaffen, in dem die Verwaltung beauftragt wurde, Voruntersuchungen durchzuführen mit dem Ziel, das Wohnbaugebiet Merler Keil förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich auszuweisen. Mit diesem Beschluß und der entsprechenden Bekanntmachung sei gleichzeitig eine Festschreibung der Grundstückspreise erfolgt.

Zu der Frage eines Bürgers, wer den Auftrag für das ökologische Gutachten an das Büro Cochet + Schwarz erteilt habe, trägt Stadtdirektor Vennebusch vor, daß der Auftrag durch die Entwicklungsgesellschaft Meckenheim-Merl erteilt wurde. Die Qualifikation des Büros sei unstrittig. Er weist hierzu auf den Auftrag des Kreises an das Büro zur Erstellung des Landschaftsplanes und die Erarbeitung des Swistbachauenprogramms für den Erftverband hin. Weiter teilt er mit, daß das Büro Cochet + Schwarz für die Stadt Meckenheim bereits die landschaftsökologischen Untersuchungen für die Bebauungspläne Nr. 75 "Adendorfer Straße" und Nr. 66 (4) "Auf dem Rott" durchgeführt hat.

53340

Buschweg

53091 Meckenheim-Merl 07.02.1994

Telefon 02225/

Stadtdirektor Meckenheim

Rat der Stadt Meckenheim

je besonders

Bürgermeister

Fraktion der SPD , GRÜNEN , F.D.P. , UWG , CDU

Betr.: Nur: Einwohnerversammlung gem. § 6 b Absätze 1 und 2
der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Bezug: Einladung des Bürgermeisters im Mitteilungsblatt, Seiten
34 und 35, Zeilen 1-3.

Anlagen: 4

Ich übersende Ihnen

- eine Beschlußvorlage für den Rat, in der ich -auch für meine Frau, konkret beschreibe, wodurch die wichtige Planung, den MERLER KEIL zu bebauen, unser soziales Wohl als Einwohner nachhaltig berührt (§6b(1)GO NW). Die Vorlage enthält die Forderung nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung und den Antrag, den MERLER KEIL aus der Bauplanung zu entlassen. Sie ist begründet und mit Hinweisen auf Politische Ziele und Rechtsnormen belegt.

Unseren Anspruch, eine Vorlage unmittelbar in den Rat einzubringen, stütze ich darauf, daß die GO ein Element der unmittelbaren Demokratie enthält und daß ein Ergebnisprotokoll die Artikulation des Volkssouveräns nicht mit der erforderlichen Deutlichkeit zum Ausdruck bringen und Tendenzen unterliegen kann.

- Eine Betrachtung der Versammlungen
- Zwei Presseberichte

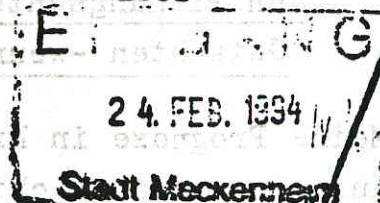
Mit freundlichem Gruß

Amtsarzt

Gesundheitsamt des Rhein - Sieg - Kreises

nachrichtlich -ohne Anlage-

Stadtdirektor Meckenheim



Betrifft: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange -
hier: Lufthygiene und Ortschaftshygiene -
am Bauleitplanverfahren MERLER KEIL

Anlage: Meine Äußerung zu den erwarteten Auswirkungen v.31.1.94
3 Zeitungsausschnitte

Das Verfahren befindet sich in der 1.Stufe der Beteiligung.
Ich habe dazu unsere persönlichen Belange artikuliert.Es sind
insbesondere beim Immissionsschutz auch öffentliche Belange,
weil die Einwohner der benachbarten Wohngebiete in gleicher
Weise betroffen sind.Nicht zu vergessen die Menschen,die hier
angesiedelt werden sollen und den Kfz.-Emissionen in noch weit
höherem Maße ausgesetzt sein würden.Besonders Kinder auf dem
Weg zu Schule und Kindergarten in der allmorgendlichen rush hour.

Diese Überlegungen gehören in das Stammbuch der Planungsgemein-
schaft Meckenheim-Merl,die sich anschickt,eine Flächenemissions-
quelle zu realisieren,wie sie schlimmer nicht vorstellbar ist:

- 1: Sie zwingt den Verkehr in ein Gebiet,aus dem er weder nach
Norden - Ortsteil Lehmwiese - noch nach Ost-Südost -Autobahn
abfließen kann
- 2: Sie plant mit 958 Wohneinheiten (1982 waren es nur 600 WE)
eine sehr hohe Wohndichte und eine entsprechend hohe Kfz.-
dichte (1573 Pkw , davon 525 in der "morgentlichen Spitzen-
stunde")
- 3: Sie plant eine Verkehrsberuhigung auf der Ringstraße
(mit 3 Knotenpunkten,7 Verschwenkungen(oder Versatz) mit
Querungshilfen sowie Vorfahrt für 27 einmündende befahrbare
Wohnwege),die nicht zu konstanter Fahrt führen kann,sondern
zu einem ständigen Wechsel zwischen Beschleunigungs-und
Verzögerungsphasen zwingen wird.Die daraus resultierende

resultierende Erhöhung der Schadstoffemissionen ist aus 4.1.7 zu ersehen. Lärmbelästigung inbegriffen.

- 4: Sie hat ein orthographisches Problem : umweltschutz
-kleingeschrieben. Luftverunreinigungen erscheinen in
den Planungsunterlagen und den in Auftrag gegebenen
Gutachten -wenn überhaupt- nur marginal.

Meine Prognose in Nr.4.3 stütze ich auch und insbesondere
auf einen noch nicht veröffentlichten Zwischenbericht des
TÜV Köln zu Nr.4.1.8 mit Untersuchungsergebnissen von 172 PKW

Ich biete an, diese Prognose im Gespräch zu erläutern und
zu belegen. Vom 6.-20.3. bin ich ortsabwesend.

Meine Kompetenz: 1965 bis 1974 Bearbeiter Forschungs- und
Entwicklungsprogramm Kraftfahrzeugabgase im BMG und BMI.

Ich grüße Sie freundlich



26.04.1994

Stellungnahme zu den in den Schreiben der Träger öffentlicher Belange enthaltenen Anregungen oder Hinweisen:

1. Rheinisches Straßenbauamt Bonn, Schreiben vom 25.01.1994

Das Rheinische Straßenbauamt in Bonn macht mit seiner Stellungnahme vom 25.01.1994 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geltend.

Die Anzahl der Wohneinheiten, von der das Rheinische Straßenbauamt in seiner Stellungnahme noch ausgeht, wurde inzwischen von 958 WE auf 842 WE reduziert. Damit verbunden ist eine Reduzierung der Einwohner von ursprünglich 2832 EW auf nunmehr 2492 EW.

Aus der Stellungnahme der Städtebaulichen Arbeitsgemeinschaft vom 18.04.1994 zu den erwarteten Verkehrsbelastungen ergibt sich, daß im Vergleich zu allen bisherigen Verkehrsprognosen aufgrund der zuletzt ermittelten Verkehrsdaten sowie der geringeren Einwohnerzahl die zu erwartende Verkehrsbelastung der untersuchten Knotenpunkte und Einmündungen noch geringer wird, als bislang angenommen. Die Spitzenbelastungswerte für die Straßen werde nicht erreicht. Die Notwendigkeit zusätzlicher Maßnahmen über die bereits vorgeschlagenen hinaus ergibt sich daher nicht. Insbesondere ist die Leistungsfähigkeit des Knotens Gudenauer Allee (L 158) / Siebengebirgsring / Paul-Dickopf-Straße nachgewiesen. Letztlich würde eine zusätzliche Anbindung über die vorgesehenen sieben WE hinaus an die "Gerichtsstraße" / "Hinter den Gärten" weitere innerörtliche Straßen tangieren, die von ihrer Funktion her reine Anliegerstraßen sind.

2. Stadt Bonn, Schreiben vom 31.01.1994, eingegangen am 11.02.1994

Die Anregung der Stadt Bonn, im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 85 "Merler Keil" Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufzunehmen, wird aufgegriffen:

Bereits in der Einwohnerversammlung und Bürgeranhörung vom 31.01.1994 ist bei der Vorstellung der Planungskonzeption auf die Bedeutung des ÖPNV für die Verkehrerschließung des Wohnbaugebietes "Merler Keil" und auf die

1500 Autos zusätzlich pro Tag durch Alt-Merl ?

Blechlawine durch Gerichtsstraße-Buschweg-Rosenweg-Merler Ring? Ein Unding!

Empfinden Sie das Zwitschern eines Vogels angenehmer als das Geräusch vorbeifahrender Autos?
Schnuppern Sie lieber den Duft eines blühenden Lavendelstrauches als die Abgase einer Autoschlange?
Bevorzugen Sie das Prickeln beim Lesen eines spannenden Buches gegenüber dem flauen Gefühl, ob Ihr Kind nach einer Fahrradtour zum Spielplatz unversehrt wieder nach Hause kommt?

Wenn Sie alle drei Fragen mit "Nein" beantwortet haben, brauchen Sie nichts weiter zu unternehmen. Sie werden sich dann in Kürze in Merl noch wohler fühlen. Sollten Sie jedoch eine oder gar alle drei Fragen mit "Ja" beantworten, ist es **höchste Zeit aktiv zu werden.**

Entgegen allen bisherigen Planungen sind die Vertreter der Meckenheimer UWG unter Zustimmung der CDU jetzt auf die glorreiche Idee gekommen, die Gerichtsstraße als Zufahrt zum geplanten Wohngebiet "Merler Keil" vorzusehen. Es bedarf keiner großen Phantasie, sich auszumalen, daß die Strecke Gerichtsstraße / Buschweg oder Rosenweg / Merler Ring / Godesberger Straße für die Berufspendler in Richtung Autobahn eine attraktive Alternative zum vorprogrammierten Stau am Siebengebirgsring darstellen wird. Die vorgesehene Verengung auf 3,50 m am Eingang der Gerichtsstraße dürfte dabei keine abschreckende Wirkung haben.

Der zu erwartende **zusätzliche Autoverkehr durch die Straßen von Alt-Merl kann auf 1500 Fahrten pro Tag geschätzt werden.** Daß unsere Wohnstraßen dafür nicht ausgelegt sind, dürfte außer den Lokalpolitikern von UWG und CDU allen klar sein. Sogar im verkehrstechnischen Gutachten zur geplanten Bebauung des Merler Keils steht wörtlich: "Ein Abfließen des Verkehrs durch die Ortslage Merl ist durch bauliche Maßnahmen der Verkehrsberuhigung zu verhindern."

Das geschilderte Horrorszenario kann nur verhindert werden, wenn möglichst viele Bürger Alt-Merls **Einwände gegen die geplante Bebauung des Merler Keils und besonders gegen die Öffnung der Gerichtsstraße erheben.** Die Gelegenheit dazu besteht noch **bis zum 01. Juli 1994.** Bis dahin liegen auch die Entwürfe der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans "Merler Keil" zur Einsichtnahme im Rathaus Meckenheim (Zimmer 16) aus. Bringen Sie Ihre Einwände im Rathaus schriftlich zu Protokoll oder schreiben Sie an die Stadtverwaltung. Dazu können Sie **das beiliegende Muster verwenden oder einen eigenen Text formulieren.**

Wenn Ihre Einwände nicht berücksichtigt werden, besteht die Möglichkeit dagegen Klage einzureichen.

Und sollten alle unsere Wünsche ungehört verhallen, dann gibt es im Oktober 1994 noch die Kommunalwahlen

Merl, den

Absender:

Stadt Meckenheim
- Planungsamt -
Bahnhofstr. 22

53340 Meckenheim

Betr.: Merler Keil

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe Einspruch gegen die vorgesehene 28. Änderung des Flächennutzungsplans, der die Umwandlung des Merler Keils in Bauland vorsieht und gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85 "Merler Keil". Die geplante Änderung wird mir als Bewohner Alt-Merls in der vorliegenden Form erhebliche Nachteile bringen:

- Ein Naherholungsgebiet für die wohnungsnahe Erholung geht dauerhaft verloren. In der Nähe sind keine Ersatzflächen vorhanden, die in ein solches Naherholungsgebiet aufgewertet werden könnten.
- Der zusätzliche Autoverkehr durch Alt-Merl wird zu erheblichen Lärm- und Abgasbelastungen der Anwohner führen. Dazu kommt die unmittelbare Gefährdung der zahlreichen Kinder. Verschärft wird die Situation durch die jetzt vorgesehene Öffnung der Gerichtsstraße. Damit wird der Hauptschleichweg der Berufspendler Richtung Autobahn durch reine Wohnstraßen führen. Die geplante Verengung am Eingang der Gerichtsstraße wird - im Gegensatz zur ursprünglich vorgesehenen Schließung - keine abschreckende Wirkung haben.
- Die vorhandenen Schulen und Kindergärten sind bereits jetzt überfüllt. Bei zu erwartenden zusätzlichen ca. 700 Kindern ist der Kollaps vorprogrammiert.

Durch den Umzug zahlreicher Bundesbehörden nach Berlin ist mittelfristig mit einer Abnahme der Einwohnerzahl Meckenheims zu rechnen. Zusätzliches Bauland ist in Meckenheim deshalb derzeit nicht erforderlich. Nach 1998 kann der Bedarf neu ermittelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift)

Stellungnahme zu Nr.8 des Klimagutachtens

Die in Anführungszeichen gesetzten Zitate finden sich in den Anlagen 3, S.26 und 6

1. Die Abschätzung müsste sich zumindest auf die drei Schadstoffe erstrecken, die der Emissionsbegrenzung bei Pkw. mit Ottomotor unterliegen. Der Verfasser untersucht nur den Schadstoff Kohlenmonoxid (CO) Stickstoffoxide (NO_x) werden in nur einem Satz erwähnt; die Schadstoffgruppe Kohlenwasserstoffe (CH) gar nicht.
Dazu der BMU: "Diese Schadstoffgruppe setzt sich aus einer Vielzahl von Einzelverbindungen unterschiedlichster Wirkungspotentiale zusammen, ... Zur Gruppe der Kohlenwasserstoffe (CH) gehören z.B. ... und die kanzerogenen bzw. kanzerogenverdächtigen polyzyklischen Aromaten (PAH)".
"Unter den gasförmig emittierten Schadstoffen stellt der Kfz.-Verkehr für Benzol und Formaldehyd jeweils die bedeutendste Quelle der Umweltbelastung dar". "Benzol kann beim Menschen Veränderungen des Differenzialblutbildes und Blutkrebs (Leukämie) hervorrufen".
"Ozon und Photochemische Oxidantien sind Luftverunreinigungen, die sekundär als Folge photochemischer Prozesse aus Stickstoffoxiden und reaktiven Kohlenwasserstoffen oder Sauerstoff (O₂) unter dem Einfluß der Sonneneinstrahlung entstehen. Zu den Reaktionsprodukten zählen vor allem Ozon (O₃) und Peroxiacetylnitrat (PAN)".
"... stellt die Beteiligung von NO_x an der Bildung photochemischer Oxidantien auch in relativ niedrigen Konzentrationsbereichen bereits eine ernstzunehmende Gesundheitsgefährdung dar".
"Mit nachteiligen Wirkungen von photochemischen Oxidantien ist ab einer Konzentration von 200 Mikrogramm/m³ in der Atemluft zu rechnen".
"Die humanexperimentellen Untersuchungen haben sicher nachgewiesen, daß Ozon die Lungenfunktion nachteilig beeinflusst".
2. Die Nichtbeachtung von HC verleitet den Verfasser zu dem falschen Ansatz, die Abschätzung allein auf Immissionsschutzwerte zu stützen.
Dazu der BMU: "Die Wirkungsbeurteilung von Kraftfahrzeugabgasen erfolgt daher im allgemeinen unabhängig von den Expositionsbedingungen". "Wegen der kanzerogenen Eigenschaft (von Benzol) kann eine 'unbedenkliche Konzentration' nicht angegeben werden". Der Schutz gegen Schadstoffe wird deshalb prophylaktisch durch Emissionsgrenzwerte bewirkt, die stufenweise an den forcierten Stand der Motor- und Auspuffgastechiken angepasst, d.h. verschärft werden.

Deshalb ist nur eine von den Emissionsstandards ausgehende Begutachtung sinnvoll, die einem in der Lufthygiene erfahrenen Mediziner übertragen werden sollte.

3. Eine Szenarienanalyse, die auf einem einzigen Meßwert aufbaut, kann ich nicht ernst nehmen und bewerten.
4. Die Erwartung ähnlicher Szenarien für Stickoxide wird nicht begründet. Die gegenläufige Entwicklung von CO und NO_x bei Abmagerung des Kraftstoff-Luft-Gemisches, im Fachjargon die "Schere", lässt eher das Gegenteil vermuten.
5. Meßergebnisse aus Meckenheim werden ohne Erklärung als Ausgangssituation nach Merl übertragen, gravierende Unterschiede nicht berücksichtigt: Vorbelastung durch die Autobahn; Rund 50 % des Gesamtverkehrs ist Quellverkehr mit extrem überhöhten Emissionen in der Warmlaufphase nach Kaltstart; Nur stop-and-go-Verkehr mit erhöhten Emissionen auf der total verkehrsberuhigten Ringstraße.
6. Frischluftschneisen sollen glatt (Rasenfläche, Wiese) und frei von Hindernissen sein. Im Einzugsbereich müssen starke Emittenten fehlen. So der Verfasser. Tatsächlich öffnet sich die größte grüne Schneise trichterförmig nach Südost zur Autobahn, die auch der Verfasser als "bedeutenden Emittenten" wertet. Sein Vorschlag: Massive Immissionsschutzpflanzung und dichte Bepflanzung zusätzlich zur Lärmschutzwand, "um den Transport von Fahrzeugabgasen in Richtung der Wohnbereiche zu erschweren und um im Falle des Transports eine möglichst hohe Filterleistung zwischenzuschalten".

Dazu der MSV: "Stadtgrün kann auch Staub filtern. ... Giftige und gasförmige Luftverunreinigungen werden durch Grünflächen nicht absorbiert".

Fazit: Eine Frischluftschneise mit einem Staubfilter, das (bei rund 20 % der Windverteilung) Dieselruß, Reifen-Bremsbelag- und Fahrabrieb zurückhält und die giftigen und gasförmigen Luftverunreinigungen aus täglich 40 000 Kraftfahrzeugen zur Verteilung im Siedlungsgebiet passieren läßt.

Der Verfasser hat weder bei seiner Vorstellung noch auf gezielte Nachfrage behauptet, ausreichende Kompetenz für Lufthygiene zu besitzen.

Folgerichtig will er Nr. 8 seiner Ausarbeitung nicht als Gutachten -Titelseite- sondern als Abschätzung - Seite 17- gewertet wissen.

Als sachkundiger Bürger halte ich Nr. 8 und die entsprechenden Teile von Nr. 9 des Gutachtens für ungeeignet, bei der Abschätzung der im Plangebiet zu erwartenden lufthygienischen Situation gewichtet zu werden.

20. Juni 1994

Ant. 4
Pul

Herrn Stadtdirektor Vennebusch
Meckenheim

Ich erhebe gegen Ihre Absicht, den MERLER KEIL zu bebauen, Einwendungen, weil Sie bei der Güterabwägung zugunsten eines unbewiesenen Siedlungsbedarfs nicht berücksichtigen, daß Sie

1. allen Rechtsvorschriften und staatlichen Empfehlungen zuwider handeln, die auf eine menschenwürdige Umwelt und eine moderne Stadtökologie gerichtet sind
2. in diesem zwischen Autobahn und Lehmwiese eingekeilten Gebiet nur ein Verkehrskonzept verwirklichen können, das extrem hohe Schadstoffemissionen verursachen würde.

Zu 1 :

Die Novelle zum Bundesbaugesetz 1977 erlegt Ihnen als Pflichtaufgabe die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung auf. Zwei von vier Hauptzielbestimmungen des Baugesetzbuches 1987 verstärken die Forderung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (Anl.1).

Die einschlägigen Bestimmungen des Bundesraumordnungsgesetzes (§ 2 Nr.7) Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1), Bundesbaugesetzes (§ 1 Abs.6 Satz 1), der Baunutzungsverordnung und des Landschaftsgesetzes NRW (§ 2 Nr.2 Satz 2) lassen sich dahin zusammenfassen, daß

neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der sozialgerech Bodennutzung die Natur als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig zu sichern ist. Das gilt besonders für unbebaute oder begrünte Flächen in besiedelten Bereichen. Auch für die Reinhaltung der Luft ist ausreichend Sorge zu tragen.

Der dichtbesiedelte Ortsteil Lehmwiese hat keine Freiflächen. Für seine Bewohner, insbesondere für Mütter mit Kindern, alte Menschen, Gehbehinderte, ist der MERLER KEIL eine günstig gelegene Naherholungsmöglichkeit, deren Funktion der hinter der Autobahn liegende Wald nicht übernehmen kann.

Der MERLER KEIL trennt zwei dicht besiedelte Stadtteile voneinander und ist unverzichtbarer Teil einer modernen Stadtökologie, wie sie uns bei unserer Ansiedlung vor mehr als 20 Jahren unter dem Werbeargument Wohnen im Grünen von der Stadt Meckenheim als Träger der EMM zugesichert worden ist (Anl.2).

Von Mitgliedern des Rates wird diese Sicht gern als Eigennutz, Besitzstandsdenken, wirklichkeitsferne Naturschwärmerei diskreditiert.

Ich halte dagegen, daß das zuständige Landesministerium den Schutz von Freiraum und Freiflächen gegen Zersiedelung und den Beitrag begrünter Flächen zum Wohlbefinden und zur Gesundheit des Menschen in den Mittelpunkt seines Stadtökologieberichts 1991 (Anl.3) stellt.

Dieses Ministerium vergleicht auch die Beiträge zum Landeswettbewerb Mehr Natur in die Stadt, in denen "Brachen, Obstwiesen und Niemandsländer in ihrer jeweils eigenen Qualität und Nützlichkeit erkannt werden", mit der "Begrünung von Großprojekten, die als Großtat präsentiert werden".

Fazit: Die Niemandsländ-Beiträge waren "ganz anders und erfreulich" !!

(Pul. 4)

Sie stützen Ihre Behauptung, die Planung sei umweltverträglich, auf drei Gutachten. Dabei wird das für die Bewohner des Plangebietes und der angrenzenden Wohngebiete zentrale gesundheitliche Problem der die Grundbelastung durch die Autobahn überlagernden Schadstoffemissionen aus 1246 neu hinzukommenden Kraftfahrzeugen

- weder im Ökologischen noch im Schallschutzgutachten überhaupt behandelt.

Das Ökogutachten bietet uns sogar als Ersatz für unser Naherholungsgebiet den in der Hauptwindrichtung der Autobahn (40 000 Kfz./Tag) gelegenen Teil des Kottenforstes und die von der vielbefahrenen Ringstraße umgebene Grünfläche an !

- im Lufthygienischen Teil des Klimagutachtens ausgesprochen dilettantisch abgehandelt (Anl.5 ; 6)

Ihr neuer Versuch, mit einem "Friedensstreifen"-was auch immer der bewirkt soll- Umweltverträglichkeit zu demonstrieren, macht nur die Konzeptionslosigkeit ihrer bisher an den Gutachten orientierten Planung deutlich.

Zu 2 :

Anl.5
S.3

Der Schutz gegen gesundheitsgefährliche Auspuffgasbestandteile wird durch stufenweise auf den jeweils erreichten Stand der Technik herabgesetzte Emissionsgrenzwerte bewirkt, die bei einem Stadtzyklus eingehalten werden müssen. Sie definieren das geringstmögliche gesundheitliche Risiko für die Bewohner einer europäischen Stadt mit Schadstoffmengen, die je Fahrtkilometer emittiert werden dürfen (Anl. 7) .An dieser Definition ist die lufthygienische Qualität einer modernen Verkehrsplanung zu messen und das gesundheitliche Risiko der Bewohner des Plangebietes und der angrenzenden Wohngebiete abzuschätzen.

Anl.5,6

Zwei in jüngster Zeit veröffentlichte Untersuchungsergebnisse über Emissionen in der Warmlaufphase nach Kaltstart von Pkw. (Anl.8 ; 9) ermöglichen eine zuverlässige Prognose der im Planungsgebiet zu erwartenden Schadstoffmengen und einen direkten Vergleich mit den Mengen, die das geringstmögliche gesundheitliche Risiko definieren.

Nicht nur aus lufthygienischer Sicht krankt die Verkehrsplanung für den MERLER KEIL unheilbar daran, daß das Siedlungsprojekt zwischen Lehmwiese und Autobahn eingekeilt wird, die für den Straßenverkehr grundsätzlich undurchlässig sind :

Die neuen Kraftfahrzeuge werden, bevor oder kurz nachdem sie den Siebengebirgsring (oder neuerdings auch die Lehmwiese) erreichen, nach Kaltstart etwa einen Kilometer Fahrtstrecke zurücklegen. Das ist ziemlich genau die Warmlaufphase, in der sie -abhängig von der Umgebungstemperatur - sehr hohe Mengen an Kohlenwasserstoffen (CH), Stickstoffoxiden (NO), und Kohlenmonoxid (CO) emittieren. Dann bewirkt das Anspringen des Katalysators etwa auf dem Siebengebirgsring (oder auf der Lehmwiese) noch einen weiteren starken Emissionsschub, ehe der Schadstoffausstoß -etwa auf der Gudenusener Alle - um 50 % , später - etwa auf der Autobahn um mehr als 80 % absinkt .

Prognose der Schadstoffemissionen des Quellverkehrs im MERLER KEIL

- Gramm je Fahrkilometer -

Schadstoff	CH + NO _x			CO		
	0°	10°	20°	0°	10°	20°
Emission	11	5,3	3,4	72,9	43,4	5,9
Grenzwerte						
1992			1,13			3,16
1996			0,5			2,2
1999			0,2			1,5
<u>Vielfaches der Grenzwerte</u>						
1992	9,7	4,7	3	23	13,7	1,9
1996	22	<u>10,6</u>	6,8	33	<u>19,7</u>	2,4
1999	55	26,5	17	48,6	28,9	3,9

Bezogen auf eine Durchschnittstemperatur von 10° und das Jahr 1996 bedeutet das z.B. eine Überschreitung der Werte, die das geringstmögliche Gesundheitsrisiko für Stadtbewohner definieren, um das 10 bzw. 20 -fache.

Diese Diskrepanz wird noch größer, weil die Ringstraße zur Verkehrsberuhigung mit Schikanen derart gespickt ist, daß STOP-AND-GO - Verkehr mit der daraus resultierenden weiteren Emissionserhöhung unvermeidbar ist (Anl. 10).

Besonders besorgniserregend ist die hohe CH-Emission in der morgendlich Spitzenstunde von 7 bis 8 Uhr, wenn 462 Pkw. das Plangebiet verlassen und sich die Kinder auf den Weg zu Schule und Kindergarten machen. Die regelmäßige Exposition an 5 aufeinander folgenden Wochentagen, jahrein jahraus, legt die Gefahr einer Langzeitwirkung nahe.

Diese gesundheitsgefährlichen Mängel können Sie auch nicht dadurch beheben, daß Sie mit der Öffnung der Gerichtsstraße auch noch die Anwohner dieser Straße, von Buschweg, Rosenweg und Merler Ring unmittelbar an dieser Misere teilhaben lassen.

Bitte überdenken Sie noch einmal den Vorschlag meiner Frau, den Sie unter Nr. 4 Ihres Schreibens vom 26.04.1994 -61 / 61.1-622-27/85-N./Sch.- finden, und

nehmen Sie Kontakt mit Ihren Kollegen im Rhein - Sieg - Kreis auf, um für ein derartiges Projekt, so es denn dringend erforderlich sein sollte, ein geeigneteres Gelände zu finden.

Ich wünsche Ihnen dabei gutes Gelingen und grüße Sie freundlich

02.12.1994

Herrn Regierungspräsidenten

K Ö L N

nachrichtlich

Stadtverwaltung

M E C K E N H E I M

Betrifft :Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim, 28. Änderung
Bebauungsplan Nr. 85 MERLER KEIL

Vorlage bei der Bezirksregierung im Rahmen des Genehmigungs-
bzw. Anzeigeverfahrens

Ich bitte Sie, Ihre Aufmerksamkeit darauf zu richten, daß die Stadt Meckenheim sich bei der Selbstverwaltung sehr selbstbewußt über die staatlichen Empfehlungen und fachlichen Dokumentationen hinwegsetzt, auf die ich meine Einwendungen gegen die Bebauung des MERLER KEILs stütze:

1. Naherholungsgebiet

Die Forderung, den MERLER KEIL als Naherholungsgebiet zu erhalten, habe ich auf die einschlägigen Normen und auf die politischen Zielsetzungen des Landes zur Stadtökologie gestützt, die ich mit Publikationen des MSV NRW belegt habe. Die Stadt ignoriert diese Zielsetzungen und setzt sich mit ihnen nicht einmal auseinander.

2. Lufthygiene

Die Planer qualifizieren meine Prognose dahingehend ab, daß sie nicht nachvollzogen werden kann, weil Angaben über die Verkehrsstärke des Quellverkehrs fehlen, weil es völlig unerheblich sei, ob 2 oder 20000 Fahrzeuge die Grenzwerte um das 10-bis 20-fache übersteigen, und weil Emissionsraten der 80er Jahre zugrundegelegt wurden.

Es ist ihnen entgangen, daß

- der Quellverkehr mit 462 Pkw in der Zeit von 7 bis 8 Uhr an 5 Werktagen so präzisiert ist, wie er von der STÄDTEBAULICHEN ARBEITS-GEMEINSCHAFT als MGS prognostiziert wurde (Schreiben v. 18.4.1994, S.5).
- die im MERLER KEIL zurückgelegte Fahrtstrecke nach Kaltstart im Hinblick darauf, daß der Verkehr nur über die Hälfte der Ortsteilgrenzen abfließen kann, mit 1 Kilometer ausreichend genau abgeschätzt ist
- die auf dieser Strecke zu erwartenden Emissionen auf der Grundlage zweier seriöser Gutachten in eine Tabelle zusammengefasst und in Beziehung zu Grenzwerten der kommenden 90er Jahre gesetzt wurden
- hiernach innerhalb einer Stunde auf einer Fläche von 31,5 ha Schadstoffmengen in die bodennahe Luftschicht gelangen, die zwischen 2,7 Kilogramm Kohlenmonoxid (CO) und 1,6 Kilogramm Praeoxidentien (CH + NO_x) im Sommer und 33,7 Kg CO sowie 5,1 Kg CH + NO_x im Winter liegen
- die noch nicht quantifizierte Grundbelastung durch die Autobahn sowie die schwer abzuschätzende Emissionserhöhung durch die Verkehrsberuhigung im Plangebiet noch hinzukommen.

Die Planer hätten sonst erkennen müssen, daß es nicht belanglos sein kann, insbesondere Kinder auf dem Weg zu Schule und Kindergarten solch Belastung auszusetzen.

So aber weigern sie sich beherrlich, im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung, die diesen Namen verdient, ihre Verkehrsplanung durch ein Lufthygieneinstitut überprüfen zu lassen.

3. Geeignete Flächen für den Wohnungsbau im Rhein-Sieg-Kreis

Das Büro für Stadtplanung und Stadtforschung hat im Auftrag von 18 Städten und Gemeinden der Region Bonn ermittelt, daß sie ein Baulandpotential von 1300 bis 1400 Hektar haben. Davon sind 900 bis 950 ha wegen der Arbeitsplatzschwerpunkte und der öffentlichen Verkehrsmittel strukturell bedeutsam. Auf den Rhein-Sieg-Kreis entfallen davon linksrheinisch 310 bis 350 ha, rechtsrheinisch 350 bis 370 ha. Danach gibt es im Kreisgebiet etwa 21 mal soviel unbebaute Fläche, wie sie der MERL KEIL mit 31,5 ha aufweist.

Die Wahrscheinlichkeit ist nicht gering, daß sich darunter mehrere Flächen finden, die nicht mit den Nachteilen des MERLER KEILs behaftet sind:

Stadtökologische Nachteile, die die Bewohner der benachbarten Wohngebiete nicht hinnehmen wollen und die auch den Neubürgern in's Haus stehen

Einkeilen zwischen Autobahn und einem Ortsteil mit verkehrsundurchlässiger Grenze mit der Folge unlösbarer Probleme des Immissionsschutzes und des Verkehrsflusses

Große Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten

Schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Immissionsvorbelastung durch eine vielbefahrene Autobahn

Mit freundlichem Gruß

03. Juni 2001

Stadt Meckenheim
Die Bürgermeisterin

Postfach 1180
53333 Meckenheim

Betr.: Mängel in der Abwägung beim Beschluß der Satzung
zum Wohngebiet MERLER KEIL vom 14. Juni 1999
Bezug: Ihr Schreiben vom 18.05.01 60 - 622 - 27 / 85 (1)

Sehr verehrte Frau Bürgermeisterin ,
ich kann und ich werde die Stadt Meckenheim nicht aus der durch das BauGB begründeten Rechtspflicht entlassen, die drei Mängel in der Abwägung zu prüfen, die ich frist- und formgerecht gegenüber der Stadt geltend gemacht und sachkundig begründet habe. Dieser Pflicht kann sich die Stadt nicht-wie Sie beabsichtigen- durch "Berücksichtigung aller Empfehlungen aus dem Bürgergutachten" entziehen. Ich bestehe aus folgendem Grund darauf, daß über meine Mängelrüge unabhängig vom Bürgergutachten beraten und entschieden wird:

Das Gutachten wurde von Meckenheimern erstellt, die Mehrheitlich vom Projekt persönlich nicht betroffen sind, von denen gutachterlicher Sachverstand nicht gefordert wurde und deren Meinungsäußerungen durch das einschlägige Bundesgesetz nicht legitimiert sind. Dagegen bin ich persönlich ebenso betroffen wie weitere 145 Bürger aus der unmittelbaren Nachbarschaft des MERLER KEIL, deren Einwendungen schriftlich vorliegen (Einladung z. 34. Sitzung Planungsausschuß v. 5.9.94-Seiten 26 bis 81). Diese unmittelbar betroffenen Bürger würden mit mir zu Wort kommen, denn die von mir angesprochenen Mängel sind Gegenstand der meisten schriftlichen Äußerungen. Auf dem Gebiet Kraftfahrzeugabgase bin ich sachkundig und habe konkrete Berechnungen vorgelegt.

Ich grüße Sie freundlich



Stadt Meckenheim

Die Bürgermeisterin

Stadtverwaltung Meckenheim, Postf. 1180, 53333 Meckenheim

Herrn

Buschweg

53340 Meckenheim

Amt für Planen, Bauen und Wirtschaftsförderung	
Verwaltungsgebäude: Bahnhofstraße 22	Zimmer Nr.: 1.35
Auskunft erteilt: Herr Neuenfeldt	Durchwahl Nr.: 02225/917 - 160
e-mail: dieter.neuenfeldt@meckenheim.de	Telefax-Nr.: 02225/917 - 100

Sprechzeiten:

montags:

7:30 - 12:30 und 14:00 - 18:00 Uhr

dienstags bis freitags:

7:30 - 12:30 Uhr

Mein Zeichen
60-622-27/85(1)

Ihr Zeichen

53340 Meckenheim, 23.07.01

Betr.: Satzung zum Wohngebiet "Merler Keil" vom 14.06.1999
hier: Geltendmachung von Mängeln in der Abwägung zum Satzungsbeschluss

Bezug: Ihr Schreiben vom 03. Juni 2001

Sehr geehrter Herr

ich darf Ihnen versichern, dass die Stadt Meckenheim keinesfalls die Absicht hat, sich ihrer gesetzlichen Verpflichtungen zu entziehen. Im Gegenteil gehen wir über diese Vorgaben hinaus, in dem wir die Bürger bei der Überprüfung der Planinhalte des Baugebietes im Rahmen eines Bürgergutachtens beteiligt haben. Dieses hat letztendlich zu dem Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplangebietes geführt. Selbstverständlich werden in diesem Verfahren über die Empfehlungen und Anregungen aus dem Bürgergutachten hinaus auch alle Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung, so wie sie der § 1 des Baugesetzbuches vorschreibt, geprüft.

Dies bedeutet, dass auch die von Ihnen genannten Punkte neu in die Prüfung und Abwägung einbezogen werden. Aus diesem Grunde empfehle ich, die Beratungen zu der Bebauungsplanänderung abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Yvonne Kempen

Stadt Meckenheim im Internet: www.meckenheim.de

Erreichbar mit den Buslinien
843, 844, 848, 855, 857, 858 und
Bahnlinie Bonn-Euskirchen.
Alle Linien: Haltestelle Bahnhof Meckenheim

Kreissparkasse Siegburg	047 600 267	BLZ (386 500 00)
Raiffeisenbank Rheinbach-Voreifel	1 001 216 011	BLZ (370 696 27)
Deutsche Bank Meckenheim	080/1910	BLZ (380 700 59)
Postgiroamt Köln	21 381-509	BLZ (370 100 50)

**Anregungen zum Abwägungsvorschlag der
Verwaltung - Ziffer 11 der Anlage 3.1
(1. Offenlage)** Meckenheim, den 6.5.2008

Merler Keil - Anrainer Keplerweg

Kontaktadresse:

Keplerweg
53340 Meckenheim

Herrn
Metzger
Bahnhofstr. 22

53340 Meckenheim



Antrag an den Bürgermeister bezüglich Beibehalt der Abstandszone zwischen Altbebauung am Keplerweg und geplanter Neubebauung am Merler Keil.

Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 85 , Merler Keil

Sehr geehrter Herr Metzger,

das nachfolgende Schreiben haben wir gestern an den Bürgermeister übersandt, um noch rechtzeitig vor der Ausschusssitzung die Stadt auf offiziellem Weg über unseren Änderungswunsch zu informieren:

" Sehr geehrter Herrr Bürgermeister Spilles,

unser Anliegen als unmittelbar betroffene Anwohner und daraus auch resultierend auch unser Antrag betrifft die Abstandszone zwischen Altbebauung am Keplerweg und geplanter Neubebauung am Merler Keil.

Die im jetzigen Planungsentwurf vorgesehene **Wegführung unmittelbar an der Grundstücksgrenze der Randhäuser zum Merler Keil des Keplerwegs** fällt hinter die sinnvollere Lösung des bisherigen Bebauungsplans von 1995 zurück. Nach damals erfolgreichen Einwohnereingaben sah dieser eine **für alle Bürger (Spaziergänger, Alt- und Neugrundstücksbewohner) vorteilhafte öffentliche Abstandszone** von ca 12 m vor (ca 6m Grünzone/ pflegeleichte Büsche, 3m Weg, 3m Grünzone).

Der bisherige Plan vergrößerte zudem durch die Südausrichtung der Gartenfläche geschickt den Bauabstand der Neubauhäusern zur Altbebauung Keplerweg noch einmal beträchtlich. Dadurch konnte der **vertraute Grüncharakter des alten Merler Keils für Spaziergänger zumindest ansatzweise erlebbar bleiben**. Diese vom ehemaligen Stadtdirektor Vennebusch als

"Friedenszone" bezeichnete Abstandsfläche verringerte bei allen Beteiligten die Widerstände gegen die Bebauung des Merler Keils und wurde u.a. daher auch vom Rat als Änderungsvorschlag umgesetzt. Die Politiker - vor allem der CDU - stehen gerade bei den unmittelbaren Anwohnern im Wort, im Falle einer Bebauung keinesfalls eine zu beengte Baumaßnahme ohne gebührende Abstände zu befürworten.

Deshalb ist nicht nachzuvollziehen, warum eine solche für die Bebauungsakzeptanz und das Spazier erleben aller Meckenheim wichtige Grünzone im aktuellen Änderungsentwurf nun aufgegeben wird, obwohl dort sogar wegen der geringeren Bebauung mehr Grünraum zur Verfügung steht als im alten Bebauungsplan.

Da also die geplante Änderung eine für uns unfassbare und daher untragbare Lösung darstellt, **beantragen wir, die Abstandslösung des alten Plans von 1995 beizubehalten**. Dies würde über unsere unmittelbaren Interessen hinaus auch das **Interesse aller Meckenheimer an mehr Grün** stützen und die Wertigkeit und damit Akzeptanz der Neubaumaßnahme insgesamt erhöhen.

Da einige Anwohner auf den 1995 erzielten Abstandskompromiss weiterhin vertraut hatten und der Änderungsplan gerade diesbezüglich Unvollständigkeiten und Missverständlichkeiten enthält, die zu Fehlinterpretationen führten, konnte leider eine Klärung nicht mehr rechtzeitig vor dem Ende des Offenlegungsverfahrens erfolgen.

Wir hoffen, dass dennoch seitens der Planer eine Korrektur entsprechend der ursprünglichen Planung noch vor der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vorgenommen werden kann und bemühen uns daher parallel zu diesem Schreiben um ein sofortiges Klärungsgespräch mit Ihren Mitarbeitern im Planungsamt.

Mit freundlichen Grüßen Fortsetzung Folgeseite: Unterschriftenliste unmittelbare Anrainer "

Bezüglich der oben erwähnten **Unvollständigkeiten und Missverständlichkeiten**, aber auch **unseren Lösungsvorschlag betreffend**, haben wir nun folgende konkrete Fragen:

1. Was bedeutet das zusätzliche Linienfeld im Hausbereich Beinlich- Kestel, das einige Keplerwegsanwohner irrtümlich für die Wegführung hielten?
2. Warum ist auf der ausgelegten Karte die bisherige Wegführung bis zum Haus Kestel nicht erkennbar? Ist dieser Weg überhaupt in der Planung berücksichtigt und sind die baulichen und optischen Folgen einer Weg- Verdoppelung bedacht worden?
3. War den Planern bewusst und ist in der Planung gebührend beachtet worden, dass es bereits seit 25 Jahren einen Verbindungsweg von der Gerichtsstraße zum Keplerweg mit einem breiten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze gibt? (vgl. Fotos)
4. Welche genauen Abstands - Abmessungen (Grünzone, Weg, Grünzone, Haus- Grundstücksgrenze Neubau) weist der bisher gültige Plan im Verlauf Keplerwegsanlieger auf? Können wir eine Kopie dieses Planabschnitts erhalten?
5. Ist unser Vorschlag der Belassung der Weg- und Abstandsgestaltung im Keplerwegsbereich gemäß der Altplanung generell noch umsetzbar? / vor der Ausschusssitzung noch änderbar?
6. Welche Alternativen / Kompromisslösungen zur unmittelbar angrenzenden Wegführung sind möglich?
7. Sind die geplanten Wegflächen bereits im städtischen Besitz ? Wie breit ist dieser Geländestreifen im Stadtbesitz insgesamt?
8. Warum ist die umlaufende Wegführung im 1. Bauabschnitt entfallen?

8. Was ist mit der städtischen Wegzone geschehen? Gab es Verkaufsangebote an die Anlieger?

Zu welchem Preis? Wäre eine entsprechende Lösung nicht auch für den Keplerwegsabschnitt gerecht?

9. Sowohl die Abstände Alt- Neubebauung im bereits in Realisierung begriffenen 1. Bauabschnitt als auch die im geplanten 2. weisen überall größere Abstände aus als im Bereich Beinlich - Kestel , wo die in diesem Abschnitt geplanten drei Hauskomplexe im Gegensatz zur sonstigen Planung bedrückend eng an die Randgrundstücke des Keplerwegs herankommen. Ist diese die Ästhetik, die Vergleichbarkeit und Gerechtigkeit verletzende Planungslösung den Planern schon bewusst geworden ? Sollte dieses Planungsmanco nicht bereinigt werden?

10. Hatten die Anwohner die Möglichkeit diese und andere Planungsabweichungen wirklich genau zu erkennen? Warum ist z. B. in der Amtsblattbekanntgabe nicht der bisher gültige Bebauungsplan und dazu vergleichend der neue abgebildet worden ?

11. Welche Änderungswünsche ergaben sich im Offenlegungsverfahren und inwieweit wurden oder werden diese bis zur Ausschusssitzung in einer revidierten Planung berücksichtigt ?

Für eine knappe schriftliche Beantwortung dieser Fragen wären wir Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

für die Anlieger Keplerweg

Merler Keil - Anrainer Keplerweg

Meckenheim, den 2.5.2008

Kontaktadresse:

Keplerweg
53340 Meckenheim



An den
Bürgermeister der Stadt Meckenheim
Herrn Bernd Spilles
Bahnhofstr. 22
53340 Meckenheim



Antrag an den Bürgermeister bezüglich Beibehalt der Abstandszone zwischen Altbebauung am Keplerweg und geplanter Neubebauung am Merler Keil.

Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 85 , Merler Keil

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Spilles,

unser Anliegen als unmittelbar betroffene Anwohner und daraus auch resultierend auch unser Antrag betrifft die Abstandszone zwischen Altbebauung am Keplerweg und geplanter Neubebauung am Merler Keil.

Die im jetzigen Planungsentwurf vorgesehene **Wegführung unmittelbar an der Grundstücksgrenze der Randhäuser zum Merler Keil des Keplerwegs** fällt hinter die sinnvollere Lösung des bisherigen Bebauungsplans von 1995 zurück. Nach damals erfolgreichen Einwohnereingaben sah dieser eine **für alle Bürger (Spaziergänger, Alt- und Neugrundstücksbewohner) vorteilhafte öffentliche Abstandszone** von ca 12 m vor (ca 6m Grünzone/ pflegeleichte Büsche, 3m Weg, 3m Grünzone).

Der bisherige Plan vergrößerte zudem durch die Südausrichtung der Gartenfläche geschickt den Bauabstand der Neubauhäusern zur Altbebauung Keplerweg noch einmal beträchtlich. Dadurch konnte der **vertraute Grüncharakter des alten Merler Keils für Spaziergänger zumindest ansatzweise erlebbar bleiben**. Diese vom ehemaligen Stadtdirektor Vennebusch als

"Friedenszone" bezeichnete Abstandsfläche verringerte bei allen Beteiligten die Widerstände gegen die Bebauung des Merler Keils und wurde u.a. daher auch vom Rat als Änderungsvorschlag umgesetzt. Die Politiker - vor allem der CDU - stehen gerade bei den unmittelbaren Anwohnern im Wort, im Falle einer Bebauung keinesfalls eine zu beengte Baumaßnahme ohne gebührende Abstände zu befürworten.

Deshalb ist nicht nachzuvollziehen, warum eine solche für die Bebauungsakzeptanz und das Spaziererleben aller Meckenheim wichtige Grünzone im aktuellen Änderungsentwurf nun aufgegeben wird, obwohl dort sogar wegen der geringeren Bebauung mehr Grünraum zur Verfügung steht als im alten Bebauungsplan.

Da also die geplante Änderung eine für uns unfassbare und daher untragbare Lösung darstellt, **beantragen wir, die Abstandslösung des alten Plans von 1995 beizubehalten.** Dies würde über unsere unmittelbaren Interessen hinaus auch das **Interesse aller Meckenheimer an mehr Grün** stützen und die Wertigkeit und damit Akzeptanz der Neubaumaßnahme insgesamt erhöhen.

Da einige Anwohner auf den 1995 erzielten Abstandskompromiss weiterhin vertraut hatten und der Änderungsplan gerade diesbezüglich Unvollständigkeiten und Missverständlichkeiten enthält, die zu Fehlinterpretationen führten, konnte leider eine Klärung nicht mehr rechtzeitig vor dem Ende des Offenlegungsverfahrens erfolgen.

Wir hoffen, dass dennoch seitens der Planer eine Korrektur entsprechend der ursprünglichen Planung noch vor der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vorgenommen werden kann und bemühen uns daher parallel zu diesem Schreiben um ein sofortiges Klärungsgespräch mit Ihren Mitarbeitern im Planungsamt.

Mit freundlichen Grüßen



Fortsetzung Folgeseite: Unterschriftenliste unmittelbare Anrainer

Mitzeichnung der Schreibens an den Bürgermeister der Stadt Meckenheim
zur Bebauung Merler Keil

Name

Adresse

Unterschrift

[Redacted Name Column]

Keplerweg ■

Keplerweg ■

Keplerweg ■

Keplerweg ■

Keplerweg ■

Keplerweg ■

Keplerweg ■

Keplerweg ■

Keplerweg ■

Keplerweg ■

u

[Redacted Signature Column]

2
2
1

Merler Keil - Anrainer Keplerweg

Meckenheim, den 26.1.2008

Kontaktadresse:

Keplerweg
53340 Meckenheim



Stadt Meckenheim
Stadtplanung, Herrn Mezger
Bahnhofsstr. 22

53340 Meckenheim

Stellungnahme der Keplerwegs- Anlieger des Merler Keils zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85" Merler Keil"

Ihr Schreiben (60.1/622-27/85 (2), vom 12.1.09

Sehr geehrter Herr Mezger,

auch im Namen der Anrainer bedanke ich mich herzlich für Ihr Schreiben und dafür, dass unser Anliegen darin zumindest ansatzweise berücksichtigt wird.

Zwar ist die nun vorgeschlagene Lösung mit der Abstandsfläche von einem Meter besser als der ursprüngliche Entwurf mit direkter Angrenzung des Weges an das Grundstück, sie reicht jedoch nach unserer Ansicht nicht aus, weil sie das Grundproblem der Beengung nicht löst.

Der in Ihrer Argumentation angesprochene Paradigmenwechsel in der Bebauungsplanung ist nachvollziehbar, dieser schließt jedoch unserer Meinung nach eine breitere Abstandsgrünfläche an dieser Stelle nicht aus. Denn oberste Prämisse dieses Planes wie auch aller bisherigen Entwürfe war es, eine große Bürgerakzeptanz der geplanten Baumaßnahmen zu erreichen und daher eine optimale Grüngestaltung vorzusehen.

Eine durch einen Weg unterbrochene grüne Abstandszone von nur 12 m und ein Hausabstand von ca 20 m stehen daher nicht in Konkurrenz zu den vorgesehenen zentralen Grünflächen, sondern ergänzen diese in der sensiblen Übergangszone zwischen altem und neuem Wohngebiet äußerst sinnvoll.

So böte ein größerer Abstand gerade im Übergangsbereich zwischen Alt- und Neubebauung die Chance, den ja richtigen Gedanken der großzügigeren Bebauung im neuen Bebauungskonzept überzeugender umzusetzen, ist doch nicht einsehbar, warum hier anderes als in den übrigen Übergangszonen eine entgegen dem bisherigen Bebauungsplan wesentlich beengtere Abstandslösung geplant ist.

Denn der größere Abstand ermöglichte Spaziergängern deutlich mehr Grünerleben und optische Großzügigkeit bei Spaziergängen. Zudem würde eine breitere Grünfläche den

Übergang vom ästhetisch unbefriedigenden Verdichtungstyp der Altbebauung am Keplerweg zu dem großzügiger konzipierten Neubaugebiet optisch wesentlich begünstigen und damit die Gesamtwirkung entscheidend verbessern. Damit böte sich die Chance für alle Beteiligte eine deutlich höhere Akzeptanz der Neubebauung zu erreichen.

Auf dem breiteren Grünstreifen könnten anders als bei einem nur einen Meter betragenden Abstand Büsche und Sträucher angepflanzt werden, die den oben angesprochenen Übergang zwischen alter und neuer Bebauung zur Freude der Spaziergänger optisch wirkungsvoll gestalten könnten.

Zudem böten sie besonders während der Bauphase einen wirksamen Staub- Schmutz- und Lärmschutz. Da ein kontinuierliches Rasenmähen entfielen, wirkte sich diese Maßnahme auch den Planvorgaben entsprechend kostenmindernd aus.

An Pflegekosten müsste die von uns vorgeschlagene Lösung nicht scheitern, denn die unmittelbaren Anlieger wären bereit, eine Patenschaft für die verbreiterte Grünzone zu übernehmen.

Ein weiterer gewichtiger Grund für einen breiteren Abstand liegt in der durch ihn garantierten größeren Sicherheit. Ein nur schmaler, schlecht einsehbarer schlauchförmiger Abstand bietet wie zahlreiche Negativbeispiele belegen, Graffitisprayern und Einbrechen Möglichkeiten ungestörten Agierens. Eine breite, gut kontrollierbare Abstandszone wirkt nicht nur großzügiger, sondern verhindert auch wirkungsvoll Vandalismus und Kriminalität.

Zu bedenken ist auch, dass ein größerer Abstand zwischen altem und neuem Baugebiet auch für die Bauherren der neuen Anliegergrundstücke attraktiver ist.

Denn auch diese erfahren eine Abwertung ihrer Grundstücke durch den zu engen Abstand. Mit größerer Distanz zur Altbebauung steigen die Chancen in Ihrer Argumentation zu Punkt 9 wichtigen Vermarktungschancen der Neugrundstücke.

Aus den dargelegten Gründen halten wir unseren Antrag auf eine ca 12m betragende Abstandszone (ca 7m Grünzone /pflegeleichte Büsche direkt an der Altbebauung, 2 m Weg, ca 3m Grünzone zwischen Weg und Neubebauung) und damit auf einen großzügigeren Hausabstand aufrecht.

Wir sind gerne bereit zusammen mit Ihnen und den Planern vor der abschließenden Beschlussfassung nach einer Konsenslösung zu suchen. Bitte haben Sie jedoch auch Verständnis dafür, dass wir unseren Antrag an Ausschuss und Rat im Interesse aller Meckenheim Merler Keil - Spaziergänger und - Keplerwegs- Anlieger im Falle eines Scheiterns von Konsensergebnissen im Gespräch mit den Politikern weiterhin verfolgen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag der Anrainer des Keplerwegs

