Anregungen aus der Öffentlichkeit (3. Offenlage)

1. Herr N. aus Bonn mit Schreiben vom 07.10.2010

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Abwägung und Begründung:

Der (Ursprungs-)Bebauungsplan Nr. 85 ist in einem mehrjährigen, transparenten Planungsprozess unter großer Beteiligung der Öffentlichkeit aufgestellt worden. An die dem B-Planaufstellungsverfahren vorgeschaltete Planungswerkstatt sei an dieser Stelle erinnert. Als Teilergebnis des seinerzeitigen Planungsprozesses wurde bestimmt, dass zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs zunächst nur eine Teilfläche des Plangebietes beplant und anschließend realisiert wird. Diese planerische Vorbereitung erfolgte durch die Aufstellung der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 85. Nachdem zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf erkennbar wurde, hat die Stadt Meckenheim die Beplanung des weiteren Gebiets des so genannten „Merler Keils“ beschlossen. Auch dieses Aufstellungsverfahren wurde unter großer Anteilnahme der Öffentlichkeit durchgeführt. Die zwischenzeitlich durchgeführten 3 Offenlagen des B-Planentwurfes verdeutlichen, dass die Anregungen aus der Öffentlichkeit und aus dem politischen Raum Eingang in die Planinhalte gefunden haben. Hierbei ist erkennbar, wie unter Beibehaltung des Planungszieles (Bereitstellung von zusätzlichen erforderlichen Wohnbauflächen) gemäß § 1 (7) BauGB bei der Bestimmung der B-Planinhalte die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt wurden. Deutlich ist dies an den Planungsprozessen bezüglich der Wohnbauflächenfestsetzung östlich der Gerichtsstraße erkennbar. Die städtebaulichen Gründe, die vom Eingabensteller als Anregung vorgebracht wurden, führten in den ursprünglichen städtebaulichen Konzepten zu einer Bauflächenfestsetzung im Bebauungsplan. Abschließend ist die Stadt Meckenheim jedoch zu der Überzeugung gelangt, dass für die erforderliche Bereitstellung von Wohnbauflächen die Flächen des Geltungsbereichs der 3. Offenlage ausreichend sein werden und somit die Bauflächen östlich der Gerichtsstraße entbehrlich sind. Die Stadt Meckenheim kommt somit der Vorgabe des § 1 (3) BauGB nach, wonach Bebauungspläne aufzustellen sind, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. In der Abwägung gegenüber der Anregung des Eingabenstellers bedeutet dies, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplanes eine Realisierung von Wohnbauflächen östlich der Gerichtsstraße entbehrlich ist.

2. Erbengemeinschaft M./K. aus München mit Schreiben vom 08.10.2010 (Mail)

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Abwägung und Begründung:

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im vorliegenden Planungsfall bedeutet dies, dass die Belange der Eingabensteller nach einer wirtschaftlicheren Ausnutzung ihrer Grundstücksflächen abzuwägen sind gegenüber den öffentlichen Interessen der Stadt Meckenheim nach einer Steuerung der städtebaulichen Ordnung, die sich durch den vorliegenden Bebauungsplan ausdrückt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Bodenordnung im unmittelbaren Anschluss an den 1. Bauabschnitt zum Bebauungsplan Nr. 85 festgesetzt. Die Flächen der Eingabensteller liegen räumlich betrachtet im Übergangsbereich zwischen den Bauflächen des 1. Bauabschnittes und dem nun vorliegenden großflächigen Erweiterungsbereich des 2. Bauabschnittes bis zur Verlängerung der Gerichtsstraße. Während im 1. Bauabschnitt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auch auf großzügigen Grundstücksgrößen realisiert wurde, ist der Ansatz für den 2. Bauabschnitt eine städtebauliche Dichte anzustreben, die den derzeitigen Marktbedürfnissen nachkommt und gleichzeitig standortverträglich ist bezogen auf das bestehende Umfeld. Dies bedeutet konkret, dass im 2. Bauabschnitt eine Mischung von Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern festgesetzt ist. Während entlang der Haupterschließungsstraßen im Bereich des so genannten „Dorfangers“ Hausgruppen mit einer entsprechenden räumlichen Wirkung festgesetzt sind, sind die internen mit Stichstraßen erschlossenen Teilgebiete überwiegend mit Doppelhäusern, teilweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt.

Für die Flächen der Eingabensteller ergab sich nun der Ansatz zwischen den Grundstücksflächen im nördlich angrenzenden 1. Bauabschnitt und den Grundstücksflächen der Eingabensteller bezüglich der Baudichte „zu vermitteln“. Dies führte zu den im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Grundstücksgrößen bzw. der Lage der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Bauflächen könnten zukünftig Grundstücksgrößen entstehen, die kleiner sind als die nördlich angrenzenden Grundstücke im 1. Bauabschnitt; gleichwohl sind sie im Übergangsbereich zum übrigen Baugebiet östlich der Otto-Hahn-Straße größer. So ist 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 auch, 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 ergab es sich, dass sich auf den betroffenen Grundstücksflächen auch West- und

Nordwestausrichtungen von Grundstücksflächen ergeben. Ein grundsätzliches Prinzip, das im 2. Bauabschnitt bezüglich der Festsetzung von Erschließungsflächen durchgehalten wurde, ist, dass bei einer Erschließung von rückwärtigen Grundstückflächen eine so genannte „Privatstraße“, festgesetzt im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Ziel führend ist. Bei anderen Sticherschließungen im Plangebiet mit bis zu 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.

Zu den einzelnen Anregungen und Bedenken:
Es bleibt festzustellen, dass es bei den 2 bis 3 Gebäuden in der 2. Reihe nicht zu den vom Eingabensteller befürchteten hohen Verkehrsmengen kommt. Wie bereits erwähnt regelt der B-Plan nicht die zukünftige Grundstücksaufteilung. Dies bedeutet, dass es dem Eingabensteller überlassen bleibt, ob das Grundstück „B“ etwas großzügiger bemessen sein wird, als das Grundstück „C“. Bei einer großzügigeren Grundstücksgröße für Grundstück „B“ ist auch die Einrichtung einer Gartenfläche mit Westbesonnung möglich. Daher wird die Erschließung über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Privatstraße) beibehalten.
Zu dem Alternativvorschlag des Eingabenstellers: Eine Fahrerschließung des Grundstücks „A“ über den nördlich angrenzenden Fuß- und Radweg kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erfolgen. Es ist eines der Planungsziele des B-Planes, die Verkehre der Fuß- und Radfahrer soweit möglich vom Autoverkehr zu trennen. Dies würde durch den vorliegenden Vorschlag konterkariert. Die Befahrung des nördlich angrenzenden Weges bleibt den Fuß- und Radfahrern vorbehalten.

Nachricht

Anregungen zum Abwägungsvorschlag der Verwaltung - Ziffer 1 zu Anlage 5.1

Eingegangen
Der Bürgermeister
08. Okt. 2010
Stadt
Meckenheim
61
Lei 08/10

prill beate

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 7. Oktober 2010 20:23
An: spilles bert
Cc: mezger mario
Betreff: Bebauungsplan 85/II, 3.Offenlage

Sehr geehrter Herr Spilles,

im Rahmen der 3.Offenlage möchte ich meine Einwende vorbringen.

Ich beziehe mich ausschliesslich auf den Verzicht überbaubarer Flächen südöstlich der Gerichtsstrasse.

Gemäss BauGB können die mündigen Bürgerinnen und Bürger ausschliesslich auf Offenlagen innerhalb der Bauleitplanung reagieren, und da auch nur auf die ausgewiesenen Geltungsbereiche, für die Politik trifft das offensichtlich nicht zu. Nach der letzten Kommunalwahl im Herbst 2009 und der damit verbundenen neuen Zusammensetzungen des Rates greifen Ratsmitglieder das Thema Geltungsbereich des Baugebietes wieder auf (Wahlversprechen und/oder gute Lobbyarbeit?) und erwirken eine Umkehr der vorangegangenen Beschlüsse, frei nach dem Motto **–was interessieren uns die Beschlüsse unserer Vorgänger-** , siehe Antrag der CDU-Fraktion vom 03.02.2010. In der 39.Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 07.04.2009 betont ein Ausschussmitglied ausdrücklich die grundsätzlich positive Haltung der CDU-Fraktion zum Bebauungsplanverfahren "Merler Keil", 2.Änderung, in dem zu diesem Zeitpunkt festgelegten Geltungsbereich. In der v.g. Ausschusssitzung wurden alle Einwände und Anregungen zum Thema Geltungsbereich des Bebauungsgebietes seitens der Bürgerinnen und Bürger zur 1.Offenlegung, 06.03.-11.04.2008, einschliesslich anhängender Unterschriftlisten, zum Teil bis zu 116 Unterschriften, vom Ausschuss für Stadtentwicklung abgewiesen. So kann man m.E. keine verlässliche und für die Bürgerinnen und Bürger vorausschauend und kalkulierbare Politik betreiben.

Ich habe 2008 im Vertrauen auf die damaligen vorgesehenen Grenzen des Geltungsbereiches der 1.Offenlage, im übrigen zeigt eine PDF-Datei auf der zuständigen Homepageseite immer noch eine Zusammenstellung der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Stadt Meckenheim, Stand Nov. 2007, mit den Grenzen südöstlich der Gerichtsstrasse (ohne Verweis auf Vorläufigkeit), und nach Rücksprache mit der zuständigen Verwaltung einem Erbvertrag zugestimmt, der Bauflächen auf der südöstlichen Seite der Gerichtsstrasse beinhaltet. Durch die in der 3.Offenlage vorgesehene Änderung des Geltungsbereiches, für mich ein rein politisches Zugeständnis an Wähler und/oder Lobbyisten, entsteht mir und auch anderen Eigentümern jenseits der Gerichtsstrasse durch die Politik ein nicht unerheblicher wirtschaftlicher Schaden.

Mein Vorschlag:
Bei Beibehaltung des Geltungsbereiches des Baugebietes, gem. 1.+2.Offenlegung, würden für die angrenzenden Anwohner m.E. keine gravierenden Auswirkungen entstehen.

1. Der Ausbau der Gerichtsstrasse ist auf Grund der westlichen Bebauung grundsätzlich erforderlich. Die Ableitung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die südöstliche Bebauung, wir reden hier über 23 zusätzlich geplante Wohneinheiten, (auf Basis der 1.+2.Offenlage, durch eine geänderte Strassenführung in der 3.Offenlage reduzieren sich die geplanten Wohneinheiten) mit den zugehörigen Verkehrsmitteln, ist durch die Gerichtstrasse, den Planstrassen Merler Winkel 1+2 und die Wachtbergstrasse geregelt wobei die Gerichtsstrasse zwischen den Planstrassen Merler Winkel 1 und Merler Winkel 2 in der korrigierten Vorlage der 3.Offenlage durch Poller in eine Nord- und Südhälfte unterteilt wird und somit nicht der gesamte Verkehr in die eine oder andere Richtung abgeleitet sondern aufgeteilt wird.
2. Die Gerichtsstrasse ist im unteren nördlichen Bereich bereits auf der Ostseite bebaut, hier würde eine konsequente Fortführung m.E. ein in sich stimmiges und durchgängiges Bebauungsbild ergeben.
3. Die vorhandenen Freiflächen hinter einer möglichen südöstlichen Bebauung würden Spaziergängern und Hundebesitzern nach wie vor als Naherholungsgebiet zur Verfügung stehen. In einem Zwischenentwurf vom 27.01.2010 war ein Zugang zum mittleren Feldweg in der

Bebauungsplanung vorgesehen der in die neue Planung übernommen werden könnte, die Wachtbergstrasse und der nördliche Feldweg (gegenüber Wegekreuz) bleiben unbenommen.

Bitte überdenken sie ihre Entscheidungen.
Mit einer Rückkehr zu den Geltungsbereichen der 1.+2.Offenlage und den Modifikationen der 3.Offenlage wenden sie wirtschaftliche Schäden und Nachteile von den betroffenen Eigentümern ab, werden den Ansprüchen der betroffenen Anwohnern gerecht und stärken gleichzeitig durch die Ansiedlung neuer Bürgerinnen und Bürger die Wirtschaftkraft ihrer Stadt.

Mit Interesse sehe ich einer Antwort entgegen und verbleibe mit freundlichen Grüssen

[redacted]

Anregungen zum Abwägungsvorschlag der Verwaltung - Ziffer 2 der Anlage 5.1

mezger mario

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 8. Oktober 2010 02:42
An: mezger mario
Betreff: 3. Offenlage / Teilfläche "A"

07.10.2010

Bebauungsplan Nr. 85, 2. Änderung, 3. Offenlegung
"Merler Winkel"
Teilabschnitt A

Einwendung wegen Erschließung von Grundstück "A"

Sehr geehrter Herr Mezger,

Herzlichen Dank für Ihren Button-"Fahrplan" zu den Dokumenten des Bebauungsplans "Merler Keil", 2. Änderung.

Da nun die Phase der 3. Offenlegung im Gange ist, möchte ich nochmals auf die sehr unbefriedigende Situation der GFL- Erschließung zweier Grundstücke eingehen, die Grundstücke "A" und "B" (Plan im Anhang).

Der vorliegenden "Begründung mit Umweltbericht, 3. Offenlage" (21-9-2009 & 16-6-2010) entnehme ich unter "Hinweise: Grundstückszufahrten" (Seite 22), dass Abweichungen von der Zulässigkeit von Grundstückszufahrten möglich seien. Dies sei mit der Stadt Meckenheim abzustimmen. Dies möchte ich nun anregen bezüglich der Kfz-Erschließung von Grundstück "A".

In meinen Einwendungen (Frühjahr 2008, zuletzt am 3. März 2010) zu diesem Bebauungsplan hatte ich u.a. besonders auf die geplante Zuwegung zum Grundstück "A" hingewiesen. Ich hatte mich auf die von mir so titulierten Grundstücke "A" bis "G" konzentriert, da sie auf dem jetzigen Flurstück "5629" unserer Erbengemeinschaft liegen. Dies ist geboten, um bei der nachfolgenden Umlegung die anfallende Grunderwerbssteuer so niedrig wie möglich zu halten (Deckungsgleichheit der neu zugeteilten Flächen mit den ursprünglichen) und um die Tatsache zu berücksichtigen, dass auf Grund der nun wirklich schlecht geplanten Erschließung wohl kaum jemanden die Grundstücke "A" oder "B" erwerben möchte.

Ich möchte kurz zusammenfassen, was ich an der geplanten Erschließung von "A" und "B" zu kritisieren hatte. Die Zufahrt zum Grundstück "A" erfolgt in einem Abstand von 2 Meter direkt vor dem Wohngebäude auf Grundstück "B", dies über die ganze Breite der Südfassade des Gebäudes. Diese Vorgartenfläche ist für die Bewohner besonders kostbar, da nur eine nordwestlich ausgerichtete Gartenfläche zur Verfügung steht, die zumindest in den Übergangszeiten voll verschattet sein wird.

Man stelle sich vor: zum einen wird der Eigentümer von "B" tagsüber oder auch zu Nachzeiten häufig bis sehr häufig durch vorbeifahrende Autos und Fußgänger gestört werden, eine gut besonnte Terrasse kann er nicht errichten, sogar Tisch und Stühle können kaum aufgestellt werden. Zum anderen werden die Nachbarn von Grundstück "A" immer ein ungutes Gefühl haben, da sie sich zu Recht als störend empfinden werden. Ein Nachbarkonflikt ist also vorprogrammiert. Grundstück "B"

wird schon allein aus diesen Gründen kaum zu veräußern sein und ein potentieller Käufer für "A" wird es sich wohl sehr lange überlegen, da er sich den drohenden Konflikt gut vorstellen kann. Also eine sehr seltsame Art von Erschließung, planerisch fehlerhaft und mit über Gebühr großen Beeinträchtigungen. Dies ist nicht hinzunehmen.

Als planerische Alternativen hatte ich mehrmals dargelegt:
1
Baufenster von "B" etwas nach Norden zu verschieben, um die südliche Vorgartenfläche etwas zu vergrößern und dadurch mehr Abstand zum Fahrweg zu gewinnen,
2
Grundstück "F" im nördlichen Gartenbereich in Breite einer Fahrspur etwas zu kappen. Auf diese Weise würde sich der besonnte Gartenbereich von "B" auf 5 mtr. Breite vergrößern. Die Alternative in Form einer Zufahrtsbaulast auf F" wird sich sicherlich nicht realisieren lassen,
3
Die Beplanung dieses und der benachbarten Bereiche mit 4spännigen Höfen, wie sie im Anger vorgesehen sind. Die räumliche Anordnung könnte nahezu 1:1 übernommen werden. Die Erschließungssituation wäre für alle Grundstücke erheblich verbessert, auch der geplante breite Grünkorridor zwischen den beiden Bauabschnitten würde darunter nicht leiden. Ebenso würde die angestrebte "Vermittlung" problemlos funktionieren.

Leider wurde in der "Beschlussvorlage" vom 1. Februar 2010 kein einziger Punkt dieser Anregungen konkret erwähnt oder gar zur Abstimmung gebracht, obwohl ich dies formal vorgetragen hatte.

Ich habe absolut kein Verständnis für diese Art Erschließung. Aus diesem Grund lege ich nun ein Konzept vor, das die Teilfläche "A" der 3. Offenlegung berührt. Dies sieht so aus: einzig und allein den Bewohnern des Grundstückes "A" wird gestattet, einen kurzen Teil des Fußweges zwischen den beiden Baugebieten zu befahren. Diese Erschließung würde von der Max-Planck-Straße ausgehen und nur einen minimalen Teil des Fußweges beanspruchen. Die Verkehrsbelastung wäre nicht der Rede wert. Die fußläufige Erschließung würde über den Grünzug erfolgen mit Zutritt zum Grundstück über eine Gartentür. Da davon auszugehen ist, daß auch andere Anrainer des Grünzuges sich ebenfalls einen direkten Zugang zum Grünstreifen verschaffen werden, wäre dieser Eingriff unerheblich. Das Problem der unerträglichen Erschließung von "A" würde auf diese Weise mit einem Schlag in sehr verträglicher Weise gelöst werden können und Grundstück "B" wäre befreit von Einschränkungen und Belästigungen. Eine entsprechende Korrektur im Teilbereich A würde auch nicht die Grundzüge der Bebauungsplanung berühren, könnte also in der 3. Offenlegung so beschlossen werden.

Ich beantrage hiermit formal die Berücksichtigung dieser Alternative in der 3. Offenlegung.

Ich möchte Sie bitten, mir den Eingang dieser Mail zu bestätigen. Ich wäre Ihnen auch sehr dankbar, wenn Sie mir Auskunft geben würden über die zulässigen Dachformen in beiden Bauabschnitten: sind nur Satteldächer erlaubt oder auch Pultdächer ?

vielen herzlichen Dank
und mit freundlichem Gruß

[redacted]
Dipl. Ing. Architekt
für die Erbengemeinschaft EG [redacted]

Anlagen:
> Plan Grundstücke "A" bis "G"
> Entwurf: Kfz-Zuwegung über die Max-Planck-Straße

08.10.2010

--
GMX DSL Doppel-Flat ab 19,99 €/mtl.! Jetzt auch mit
gratis Notebook-Flat! http://portal.gmx.net/de/go/dsl

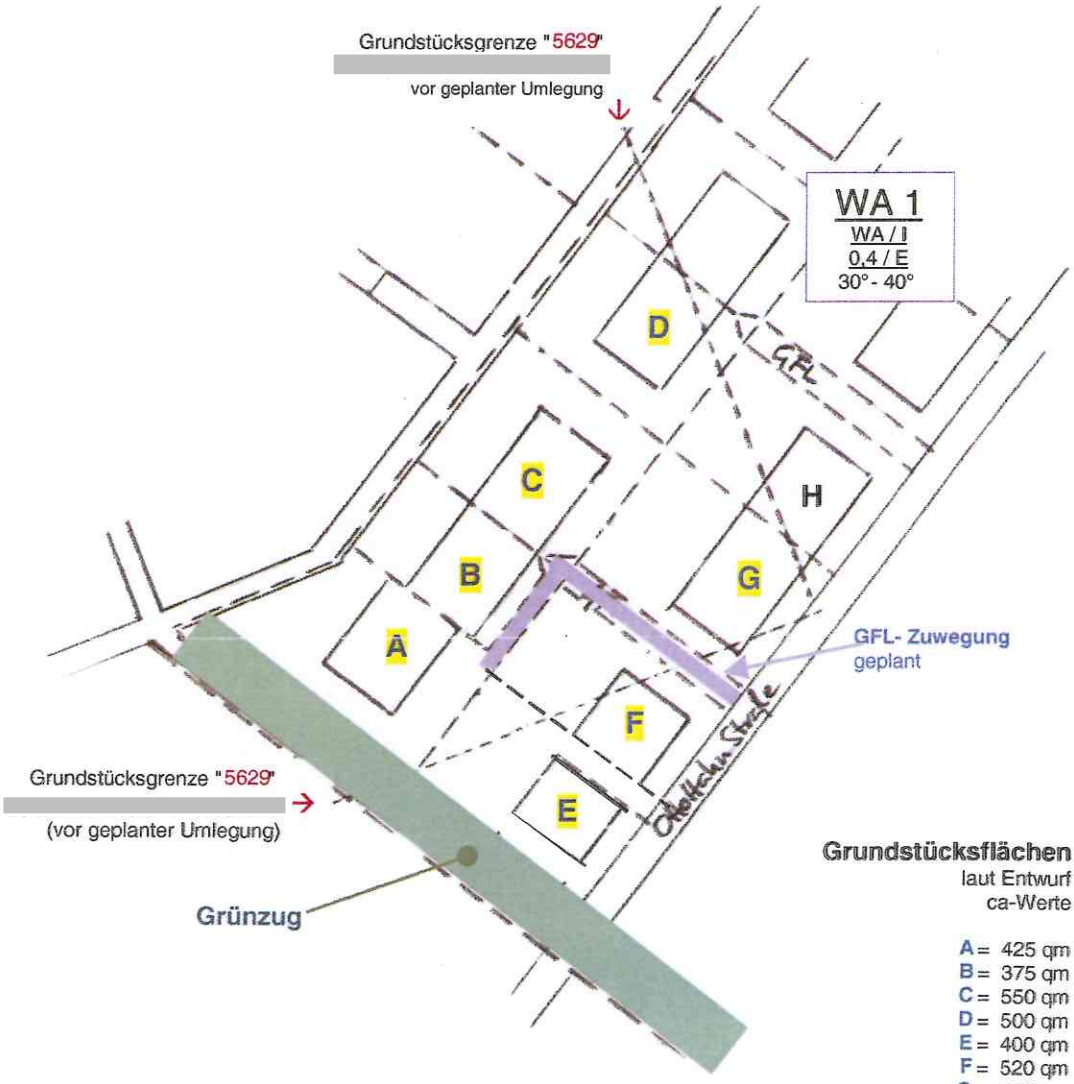
Bebauungsplan 85 2. Änderung „Merler Winkel“

Entwurf der Stadt Meckenheim
März 2008

GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN:

jetziges Flurstück "5629" (3.349 qm)

Grundstücke "A"+"B"+"C"+"D"+ "E"+"F"+"G":
im geplanten B-Plan 85 / II
(gesamt ca. 3.290 qm)

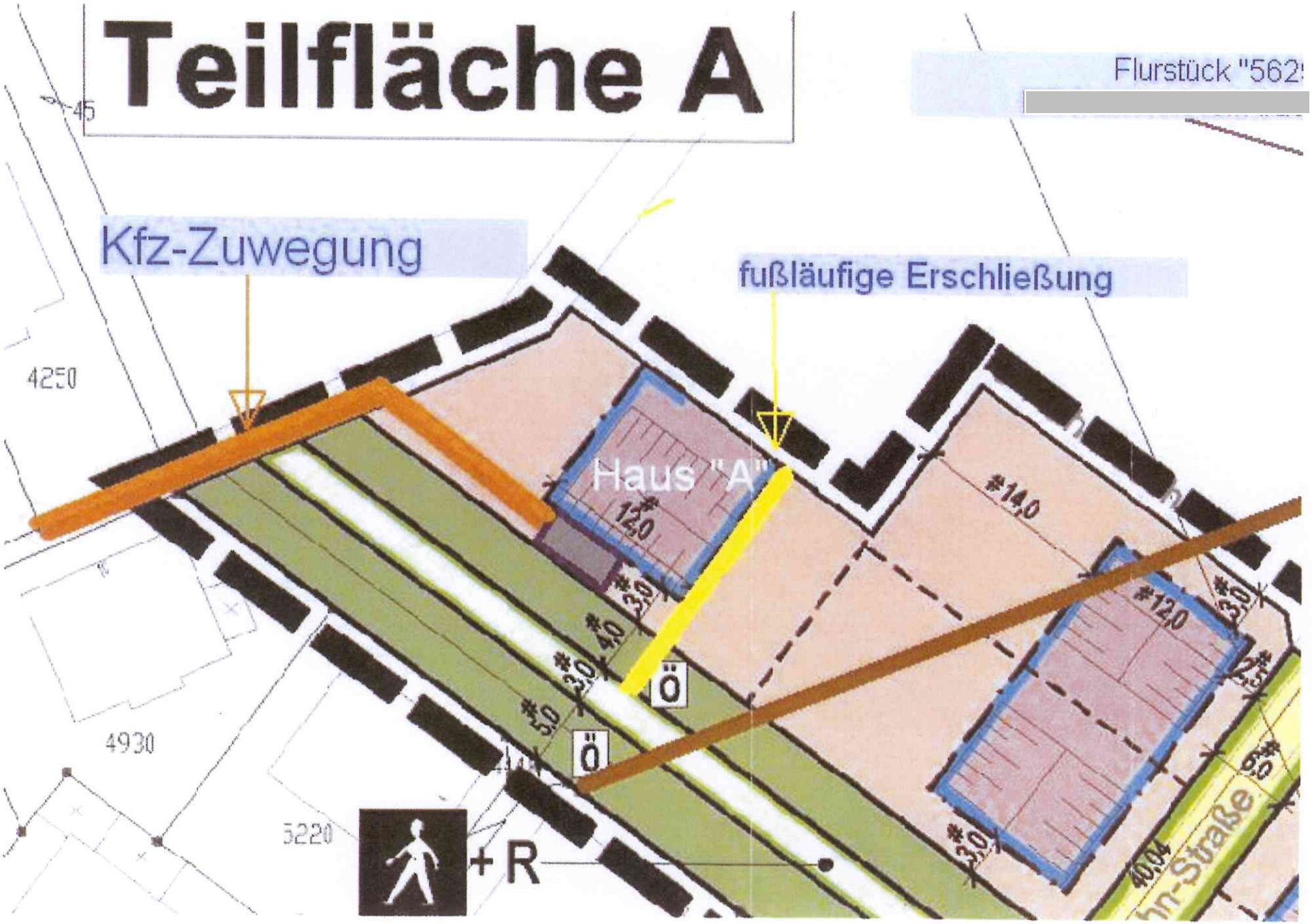


Grundstücksflächen
laut Entwurf
ca-Werte

A = 425 qm
B = 375 qm
C = 550 qm
D = 500 qm
E = 400 qm
F = 520 qm
G = 520 qm
3.290 qm

M = 1:1000
Maße grafisch ermittelt

Autor: [redacted]


Teilfläche A
Flurstück "562
Kfz-Zuwegung
fußläufige Erschließung
Haus "A"
4250
4930
5220
Ö
Ö
+R