

**Stadt Meckenheim
Der Bürgermeister
P 60.1-622-27/20d(15)
P 60.1-622-10/FNP(45)**

25.03.2009

Aktenvermerk

**Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim 45. Änderung
Bebauungsplan Nr. 20 d „Auf dem Steinbüchel“ Teil A, 15. Änderung**

Hier: Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Bauleitplanung mit den Bürgern/Öffentlichkeit gemäß von § 3 Abs. 1 BauGB

Durch Bekanntmachung im Meckenheimer Amtsblatt (Blickpunkt) vom 11.März 2009, 39. Jahrgang – 11. Woche, wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Meckenheim zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die Bauleitplanung für

Dienstag, den 24. März 2009, 18:30 Uhr in die Aula der Gemeinschaftsgrundschule, Zypressenweg 2, nach Meckenheim-Merl

eingeladen.

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:10 Uhr

Die Verwaltung wurde vertreten durch:

Herr Spilles	Bürgermeister, Stadt Meckenheim
Herr Koch	Technischer Beigeordneter, Stadt Meckenheim
Frau Leersch	Geschäftsfeldleiterin Stadtentwicklung, Stadt Meckenheim
Herr Mezger	Mitarbeiter Produkt Stadtplanung, Stadt Meckenheim
Herr Füge	Planungsbüro ISR Stadt + Raum, Haan / Rheinland
Frau Schnadt	Planungsbüro ISR Stadt + Raum, Haan / Rheinland

Es waren 57 Bürgerinnen und Bürger anwesend.

Bürgermeister Herr Spilles eröffnet um 18:30 Uhr die heutige Bürgerinformationsveranstaltung. Er begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Mitglieder der Verwaltung sowie die Vertreter des Planungsbüros kurz vor. Herr Mezger wird über den heutigen Verlauf der Veranstaltung ein Protokoll anfertigen. Im Anschluss an die Präsentation können Fragen zum Planvorhaben gestellt werden.

Herr Füge, Planungsbüro ISR, stellt anhand einer Power-Point-Präsentation das Planvorhaben vom Aufstellungsbeschluss bis zum heutigen Verfahrensstand vor. Dabei wird auf den Verfahrensablauf des Bauleitplanverfahrens hingewiesen sowie über den heutigen Stand des Verfahrens und die weiteren Verfahrensschritte informiert (Schaubild 2). Die Präsentation ist dem Vermerk als Anlage beigefügt. Die Anregungen und Hinweise, welche heute von den anwesenden Bürgerinnen und Bürger vorgebracht werden, fließen in das Verfahren mit ein. Von Seiten der Verwaltung wird ergänzt, dass die Bürgerinnen und Bürger noch bis zum 9. April 2009 Anregungen und Hinweise bei der Stadtverwaltung Meckenheim zu den vorgestellten Bauleitplanverfahren vorbringen können.

Die Präsentation umfasst die folgenden Inhalte mit den dazugehörigen Schaubilder:

- Darstellung der Bauleitplanverfahren nach den Verfahrensschritten (2)
- Lage im Stadtgebiet (3)
- Situation „Auf dem Steinbüchel“ (4)
- Übersichtsplan (5)
- Darstellung des Flächennutzungsplanes in der geltenden Fassung (6)
- Darstellung des Flächennutzungsplanes in der geänderten Fassung (7)
- Darstellung der möglichen Standorte der Sportplätze (8)
- Darstellung der Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf (Auszug/ 9)
- Analyse der Bebauungsstruktur im Plangebiet (10)
- Analyse der Grünstruktur im Plangebiet (11)
- Analyse der Erschließungsstruktur (Fußwege, Parkierung und Erschließung/12)
- Analyse der Schwächen des Plangebietes (13)
- Analyse der Qualitäten des Plangebietes (14)
- Analyse der städtebaulichen Maßnahmen um das Gebiet aufzuwerten (15)
- Darstellung des Gestaltungsplanes (16)
- Darstellung des Bebauungsplanvorentwurfes (17)
- Darstellung der Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf (Auszug /18)
- Darstellung des räumlichen Bezuges, in Form einer Stadtteilperspektive (19 + 20)
- Beispielhafte Darstellung unterschiedlicher Versickerungsanlagen in der Praxis (21)

Herr Füge schließt seinen mündlichen Vortrag um 18:50 Uhr ab.

Nach Abschluss der Präsentation haben die Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit Fragen zu dem vorgestellten Projekt zu stellen.

Frage von Herr [REDACTED]

Er will wissen, bis wann die Planverfahren abgeschlossen sind, damit die europaweite Ausschreibung starten kann.

Frage von Frau [REDACTED]

Sie erklärt, dass das geplante Regenrückhaltebecken gestalterisch ihrer Meinung nach nicht überzeugen kann und regt an, das Becken analog wie bei der Röntgenstraße unterirdisch anzulegen.

Frage eines Bürgers

Er vertrete dieselbe Meinung wie Frau [REDACTED] zum geplanten Regenrückhaltebecken und weist zudem auf die Gefährdung hin, welche für Kinder von einem Wasserbecken ausgeht.

Antwort der Verwaltung

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die heute vorgebrachten Anregungen zu Protokoll genommen werden und Gegenstand der Beschlussvorlage werden.

Zur Zeit läuft der Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie parallel der frühzeitigen Trägerbeteiligung. Es ist vorgesehen, dass der Stadtentwicklungsausschuss am 07.05.2009 den Beschluss über die Offenlage der Bauleitpläne faßt. Die Offenlage der Bauleitpläne würde dann im Zeitraum Mai/Juni 2009 für die Dauer von einem Monat erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass bei optimalem Verlauf der Bauleitplanverfahren nach Abschluss der Offenlage Ende Juni/Anfang Juli 2009 im 4. Quartal diesen Jahres der Stadtentwicklungsausschuss sowie der Rat der Stadt Meckenheim den Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassen könne. Zum Flächennutzungsplanverfahren läuft zur Zeit die landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln. Die Bezirksregierung hat nach Abschluss des Flächennutzungsplan-Verfahrens eine 3monatige Prüffrist. Bei planungsrelevanten Änderungen im Anschluss an die Auslegung kann eine erneute eingeschränkte Auslegung erforderlich werden.

Zum Regenrückhaltebecken wird von Seiten der Verwaltung ausgeführt, dass im Bebauungsplan textliche Festsetzungen mit aufgenommen werden, wie die Anlage gestalterisch an das Landschaftsbild angepasst werden kann. Im Einzelnen gibt es drei denkbare Varianten wie die Versickerung erfolgen kann. Die Variante 1 stellt ein Erdbecken dar, welches unterirdisch errichtet wird und ca. 1,0 Mio. Euro kosten würde. Als Variante 2 käme ein unterirdischer Staukanal in Frage, welcher ca. 0,6 Mio. Euro kosten würde. Die Variante 3 beinhaltet ein Erdbecken, welches oberirdisch errichtet wird und durch eine Bepflanzung an das Landschaftsbild angepasst wird. Das Rückhaltebecken wird so errichtet, dass Kinder nicht zu Schaden kommen können und die Verkehrssicherungspflicht gewährleistet ist.

Frage von Herr [REDACTED]

Er spricht die europaweite Ausschreibung an und stellt diese in Frage. Er will wissen weshalb die Stadt Meckenheim die Umsetzung des Rahmenkonzeptes nicht aufteilt in die Bereiche

„Sportplatzverlagerung“, „Nahversorgung“ und „Wohnungsbau“. Für diesen Fall würde man durch die Gliederung in 3 Teile jeweils unterhalb des Schwellenwertes liegen und somit Zeit sowie Geld sparen. Warum will die Stadt trotzdem an der europaweiten Ausschreibung festhalten?

Frage von Herrn [REDACTED]

Was geschieht mit den Spielflächen im Wohngebiet. Bleiben diese Erhalten.

Frage von Herrn [REDACTED]

Wenn die Sportanlagen auf einen der beiden Standorte in das grüne Ei verlagert werden, dann haben die Schüler einen weiteren Weg zu den Sportplätzen. Dies stelle für die GGS und KGS einen Nachteil dar.

Des Weiteren wird durch den zu errichtenden Kreisel der fließende Verkehr unterbrochen. Der Lärmschutzwall wird durch den Kreisel und die Zufahrt in das neue Wohngebiet aufgemacht. Der geplante Nahversorgungsmarkt führe dazu, dass die jetzt noch in der Heroldpassage sitzenden Läden weiter an Kaufkraft verlieren werden. Der geplante Nahversorgungsstandort ist zu weit von dem Bevölkerungsschwerpunkt entfernt. Es sollten stattdessen die vorhandenen Grünflächen erhalten bleiben. Der Bereich zwischen Grenzstraße und Autobahn sollte stattdessen für diese Nutzungen entwickelt werden.

Antwort der Verwaltung

Zum Thema „Europaweite Ausschreibung“ wird ausgeführt, dass der Stadt Meckenheim daran gelegen sei ein Höchstmaß an Rechtssicherheit zu erhalten. Die Rechtslage sei zum heutigen Zeitpunkt in Deutschland einheitlich. Bei Erreichen des von der EU festgelegten Schwellenwertes von 5,15 Mio. Euro ist europaweit auszuschreiben. Dabei handelt es sich insbesondere um Vergaben von Grundflächen mit einer sog. „Baukonzession“. Dabei ist das gesamte Projekt zu betrachten. Eine Stückelung wie heute vorgeschlagen wäre rechtswidrig. Die europaweite Ausschreibung wird parallel nach der Offenlage im Planverfahren mit Unterstützung einer auf diesem Gebiet erfahrenen Rechtsanwaltskanzlei vorbereitet.

Die bestehenden Spielflächen werden im Rahmen des städtischen Spielflächenkonzeptes in optimierter Form erhalten, und für das neue Wohngebiet und den Bestand angemessen groß geplant.

Bezüglich der Wegebeziehungen zu dem neuen Standort der Sportanlage wurden Gespräche mit beiden Schulleitern geführt. Auf dem Grundstück der GGS wird hierzu eine Laufbahn mit Sprunggrube vorgesehen, so dass die Schule die neue Sportanlage nur für größere Sportereignisse, wie z. B. die Bundesjugendspiele nutzt. Die Frage des Standortes wurde im Rahmen einer Prüfung mehrerer Standorte durchgeführt. Die Kommunalpolitik hat sich dabei für die beiden Standorte ausgesprochen.

Bezüglich der verkehrlichen Anbindung des neuen Wohngebietes mittels eines Kreisels wird ein Schallschutzgutachten und ein Verkehrsgutachten erstellt.

Durch das Planungsbüro ISR wird anhand des Schaubildes 16 ergänzt, dass die bestehende Lärmschutzwand verstärkt wird. Die durch die Zufahrt zum Wohngebiet entstandene Lücke führt zu keiner Beeinträchtigung der Wohnbebauung, sondern zu einer Verlärmung der Parkplätze beim Einzelhandelsbetrieb.

Die Errichtung einer Lichtsignalanlage anstatt des Kreisels würde nicht zu einem durchgängigen Verkehrsfluss führen.

Bürgermeister Herr Spilles ergänzt, dass ein wichtiges Ziel der Rahmenkonzeption auch die Belebung der Herold-Passage sei.

Frage von Herr [REDACTED]

Er bedankt sich bei der Stadtverwaltung und dem Planungsbüro für die vorgelegten Planungskonzepte. Er sieht die Anbindung der Herold-Passage an das neue Gebiet als gelungen an. Die Wohnbebauung ist für die Ansiedelung neuer Familien in Merl wichtig. Im Nördlichen Bereich der Brücke soll der Spielplatz „Fichtenweg“ erhalten bleiben. Die Verkehrliche Anbindung an die beiden möglichen Sportstandorte ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich.

Frage von Herrn [REDACTED]

Er spricht den Aspekt der Sicherheit des geplanten Regenrückhaltebeckens an. Insbesondere muss die Überquerung der Absperrung verhindert werden, um Unfälle von Kindern beim Spielen zu vermeiden.

Des Weiteren sei aus früheren Überlegungen der Stadt von einem Spielquartier in dem Ortsteil Merl gesprochen worden. Es sollen die Spielplätze am Zypressenweg genutzt werden. Er greift die Idee eines sog. Spielboulevard auf, der entstehen könnte. Er vertritt nicht die Ansicht, dass es zu viele Spielflächen in Meckenheim gibt.

Antwort der Verwaltung

Von Seiten der Verwaltung wird geantwortet, dass bei dem Rahmenkonzept als erster Schritt die Verlagerung der Sportanlagen und somit die Sicherung des Spielbetriebes anstehe.

Das Planungsbüro erläutert anhand des Schaubildes 8, wie die Erschließung der Sportflächen erfolgen könne.

Frage von Herrn [REDACTED]

Herr [REDACTED] erklärt, dass die heute vorgelegte Planung im wesentlichen das beinhalte, was seit 2001 im Gespräch sei und dem entspreche was die Bürger von Merl wollen. Als Knackpunkt in dem Konzept werde die Situation gesehen, dass vor der Kommunalwahl von der Stadt Meckenheim Fakten geschaffen werden, an die sich der neu gewählte Rat gebunden fühle, um das Projekt weiter zu befördern. Als wesentlicher Aspekt ist daher der Erwerb der Flächen für die Sportplatzneubau zu sehen, der vor der Kommunalwahl getätigt werden muss.

Frage von Herrn [REDACTED]

Er empfiehlt die Umkleidekabinen in die Nähe der Sportanlage zu errichten, so dass diese im geschützten Bereich liegt.

Frage von Herr [REDACTED]

Kann die Verwaltung einen Termin benennen, bis wann die Flächen für die Sportanlagen erworben werden.

Bezüglich der europaweiten Ausschreibung will er wissen, welche Voraussetzungen der Rat schaffen muss, dass diese auch starten kann.

Antwort der Verwaltung

Es wird geantwortet, dass der Zeitpunkt des Erwerbs der Flächen für die Sportanlagen zum heutigen Stand nicht festgelegt werden kann. Es werden mit den Eigentümer konstruktive Verhandlungen geführt. Die Verkehrswertgutachten liegen ebenfalls vor. Grundstückskaufverhandlungen werden stets einvernehmlich geführt, so dass beide Seiten, damit einverstanden sind. Die Höhe des Kaufpreises spielt eine entscheidende Rolle.

Bezüglich der Europaweiten Ausschreibung liegen die Voraussetzungen dann vor, wenn der Stadtentwicklungsausschuss am 07.05.2009 den Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gefasst hat. Die Planunterlagen liegen dann einen Monat in der Verwaltung öffentlich aus. Wenn es zu den offenliegenden Planunterlagen keine wesentlichen Änderungen gibt, wird auf dieser Grundlage die europaweite Ausschreibung erfolgen.

Frage von Herrn [REDACTED]

Kann der neugewählte Rat das Projekt noch zum Kippen bringen.

Antwort der Verwaltung

Bei den im Rat vertretenen Parteien herrscht ein hoher Konsens zu diesem Projekt, und deshalb ist davon auszugehen, dass dies nach der Kommunalwahl genauso gilt.

Frage von Herrn [REDACTED]

Er fragt an, wie die Situation mit den Parkplätzen/Stellflächen für die Bewohner sowie die Besucher des neuen Wohngebietes ist. Er selbst wohnt seit 1974 im Schlehenweg in der Nähe von zwei Parkhäusern, welche überwiegend leer stehen. Er verweist auf den British Shop, welcher rund 80 Mitarbeiter hat und nur 6 Stellflächen auf seinem Grundstück ausweise. Die Mitarbeiter würden stattdessen im Wohngebiet die freien Parkplätze benutzen. Er wolle nicht, dass sich dies im neuen Wohngebiet ebenfalls geschehe.

Des Weiteren habe er in Erinnerung, dass ein früheres Konzept einen überdachten Fußweg vorgesehen hat.

Gibt es derzeit noch einen Investor für dieses Projekt?

Antwort der Verwaltung

Von Seiten der Verwaltung wird ausgeführt, dass in den zurückliegenden Monaten Gespräche mit den Investoren geführt wurden. Diese wurden zum Stand des Verfahrens informiert und haben erklärt den eingeschlagenen Weg, der Rechtssicherheit, mitzugehen. Die potentiellen Investoren wollen sich auf Grundlage der Ausschreibungsunterlagen an diesem Projekt beteiligen.

Durch das Planungsbüro wird die Erschließung des neuen Wohngebietes über den Kreisel, von der Gudenuer Allee aus kommend, erläutert. Besucherparkplätze werden in vorgeschriebener Zahl ausgewiesen. Die Frage der Parkierung für den gesamten Ortsteil Merl kann jedoch grundsätzlich nicht über das Planverfahren gesteuert werden.

Bezüglich der überdachten Wegebeziehung ist auszuführen, dass diese aus einem der von den Investoren präsentierten städtebaulichen Entwurf stammte.

Frage eines Bürgers

Bezüglich des Standortes 1 des zu verlagernden Sportplatzes sowie der verkehrlichen Situation auf der Paul-Dickopf-Straße mit einer zweispurigen Verkehrsführung am Kreuzungsbereich, weist er darauf hin, dass die Querung der Straße für Kinder eine Gefahr darstelle.

Antwort der Verwaltung

Es wird dargelegt, dass der geplante Kreisel, welcher zentral auf der Gudenuer Allee errichtet werden soll, aus verkehrlicher Sicht Sinn mache. Der Landesbetrieb NRW hat hierzu seine Bereitschaft signalisiert. Ob es noch weitere Kreisel anstelle der vorhandenen Lichtsignalanlagen geben soll, müsste zunächst geprüft werden.

Frage von Herrn [REDACTED]

Er bedankt sich bei der Stadt für die heute präsentierten Planunterlagen und will die folgenden Anregungen machen. Die Fußgängerströme der Menschen aus Alt-Merl, welche über die Brücken kommen, müssen mit betrachtet werden. Das Regenrückhaltebecken könnte auch rechts neben der Zufahrt ins Wohngebiet liegen. Im Bereich des geplanten Standortes des Regenrückhaltebeckens könnte stattdessen ein Naturlehrpfad angelegt werden. Der Körper des geplanten Einkaufsmarktes könnte gegebenenfalls gedreht werden, um eine Achse zwischen Herold-Passage, Einkaufsmarkt und geplantem Spielplatz zu schaffen.

Frage von Herrn [REDACTED]

Ist die Verwaltung in Kontakt getreten mit dem Besitzer der Herold-Passage, die ja unter Zwangsverwaltung steht. Auch hier müssen Planungen zur Verbesserung der Herold-Passage betrieben werden.

Frage eines Bürgers

Welche Alternativen gibt es, wenn kein Grundstück an der „Paul-Dickopf-Straße“ als Standort für die Sportanlagen zur Verfügung steht.

Antwort der Verwaltung

Es werden die Aspekte der Bauleitplanung erläutert. Gespräche mit den Zwangsverwaltern der Herold-Passage und mit den Investoren wurden geführt. Die Standorte für die zu verlagernden Sportanlagen sind das Ergebnis eines Auswahlverfahrens aus 6 untersuchten Standorten. Es liegt eine Beschlusslage für die beiden genannten Standorte vor.

Frage von Frau [REDACTED]

Sie fragt nach dem Schlüssel an nachzuweisenden Parkflächen pro Gebäude. Ein Stellplatz pro Haus sei zu wenig. Da es in den Familien früher oder später auch mehr Auto gibt, müssten auch mehr Parkflächen ausgewiesen werden. Vielleicht könnten die Parkflächen des Einzelhandelsmarktes dafür genutzt werden. Des weiteren sollen die beiden Fußgängerbrücken über die Gudener Allee für alte und behinderte Menschen umgebaut werden.

Frage von Herrn [REDACTED]

Die Wegebeziehung der beiden Fußgängerbrücken sei wichtig. Dies wurde bereits in dem Konzept des Herrn Schwister im Nov. 2005 als Grundlage im Konzept benannt. Von den geplanten Wohneinheiten sollen 40 WE als seniorengerechte Wohnungen errichtet werden. Hierzu ist es wichtig, dass die Gebäude Fahrstühle haben.

Von Seiten der Verwaltung wird bekräftigt, dass seniorengerechte Wohngebäude Fahrstühle haben sollten.

Von Seiten des Planungsbüros wird ergänzt, dass die Fußgängerbrücken stark frequentiert werden und im Rahmen der Ausführungsplanung bei der Umgestaltung betrachtet werden.

Frage von Herrn [REDACTED]

Er fragt nach, dass es nicht nur um die Wegebeziehung von Alt-Merl ins neue Wohngebiet gehe, sondern auch um die Wegebeziehung in den bestehenden Teil von Merl-Steinbüchel, welcher sich an das neue Baugebiet anschließe.

Antwort der Verwaltung

Es wird erklärt, dass die bestehenden Wegebeziehungen bestehen bleiben.

Frage von Herrn [REDACTED]

Er sieht die vorgestellte Planung als positiven Aspekt in der Entwicklung der Stadt Meckenheim an. Er empfiehlt dieses Projekt überregional zu publizieren, damit die Stadt Meckenheim positiv in der Öffentlichkeit wirbt.

Frage von Herrn [REDACTED]

Er will wissen ob die nach Süden verlaufende Lärmschutzwand nach dem Stand der Technik untersucht werde.

Antwort der Verwaltung

Diese Frage wird bejaht.

Frage eines Bürgers

Ob der Schlecker-Markt in der Herold-Passage bleibt.

Frage von Herrn [REDACTED]

Er weist darauf hin, dass die Wohnungen im Bereich der Herold-Passage unter Zwangsverwaltung stehen. Wenn diese Objekte nicht saniert werden, wird dieser Bereich städtebaulich nicht attraktiv und somit wird auch das neu Baugebiet nicht aufgewertet.

Antwort der Verwaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass es von der Firma Schlecker keine Aussage gibt, wonach der Markt in der Herold-Passage schließen wird. Diese Frage wird unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet und wird von den Kunden entschieden.

Frage von Herrn [REDACTED]

Herr [REDACTED] ist im Planungsbüro [REDACTED] tätig und hat an einem früheren Investorenentwurf mitgearbeitet. Er findet den Planentwurf recht gelungen und schlägt vor bei der Wohnbebauung rechts von dem geplanten Kreisel die vorliegenden Planentwürfe nochmals zu überarbeiten.

Die Verwaltung nimmt das zur Kenntnis.

Da keine weiteren Fragen zum Planvorhaben gestellt werden beendet Bürgermeister Herr Spilles um 20:10 Uhr die heutige frühzeitige Veranstaltung und wünscht allen Anwesenden einen guten Heimweg.


Mezger

Anlage

Präsentationsunterlage zur Rahmenkonzeption