

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
-----------	-------	--------------------	------------------------------------	------------------------------	---------------------

45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim - Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung § 3 (1) BauGB:

Anlage 2.1

	24.03.2009	Herr St. aus Meckenheim	<p>Der Fortschritt in Meckenheim ist eine Schnecke! Das gilt für das seit 1999 von den Stadtpolitikern nicht abschließend gelöste Problem der Nahversorgung für den Ortsteil Merl-Steinbüchel.</p> <p>Zur Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 20d „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung, sowie den Flächennutzungsplan 45. Änderung ist festzustellen:</p> <p>Die Bauleit- und Flächennutzungsplanung ist inhaltlich wesentlich identisch mit der im November 2005 dem Rat vorgestellten städtebaulichen Rahmenkonzeption, der der Rat am 18.10.2009 zugestimmt hat. Sportplatzverlagerungen als Voraussetzung für die Nahversorgung auf dem Tennisplatz mit Verkehrsanbindung an die Gudenauer Allee und Wohnbebauung machen diese Rahmenkonzeption aus. Die Bürgerprojektgruppe Merl-Steinbüchel hat sich 2005 und auch 2006 für diese Rahmenkonzeption ausgesprochen. Das gilt grundsätzlich auch für die jetzt vorliegende Planung.</p> <p>Soweit die Planung von der vom Rat am 18.06.2008 beschlossenen Verkaufsfläche von 1.600 m² ausgeht ist anzumerken, dass das von 2.317 Wahlberechtigten unterstützte Bürgerbegehren für eine wohnnahe Versor-</p>	<p>Die Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und folglich zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Merl-Steinbüchel sowie die weitere Nachnutzung des jetzigen Tennisplatzes durch Wohnbauflächen bestehen nunmehr seit mehreren Jahren. Die Ergebnisse aus dem im Jahr 2007 durchgeführten Investorenverfahren wurden seitens der Stadt Meckenheim aufgenommen und weiterentwickelt. Weitere Aspekte bei einer solchen, für den Stadtteil bedeutenden, Planung waren in der Vergangenheit notwendig und wurden seitens der Verwaltung recherchiert, erarbeitet und in die neue Planung integriert. Folglich wird nun auf dieser Grundlage das weitere Bauleitplanverfahren auch im Weiteren zügig bearbeitet. Die Anregungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird für den Bereich der geplanten Einzelhandelsfläche ein Sondergebiet dargestellt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird keine Verkaufsflächenbegrenzung erfolgen, diese</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass nun auf Grundlage der vorgelegten Konzeption, das Bauleitplanverfahren zeitnah durchgeführt werden soll.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird <u>nicht</u> gefolgt.</p>
--	------------	-------------------------	--	---	--

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>gung in Meckenheim-Merl die Ansiedlung eines Vollsortimenter, z.B. Edeka, und eines Discounters, z.B. Aldi, gefordert hat. Der Rat bleibt aufgefordert, entsprechend dem geäußerten Bürgerwillen im weiteren Planungsverfahren die erkennbar willkürliche Begrenzung von 1.600 m² VKF aufzuheben. Eine Verzögerung dadurch darf nicht eintreten.</p> <p>Die BBE Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse vom Oktober 2007 und das vom Rat am 22.10.2008 beschlossene BBE-Einzelhandels- und Zentrenkonzept erlauben ausdrücklich die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.500 m² und eines Discounters mit 1.000 m² VKF. Das zeigt, dass zwischen den beschlossenen 1.600 m² Verkaufsfläche und den erforderlichen bis zu 2.500 m² VKF noch Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.</p> <p>Die Bürgerprojektgruppe hat dem vom Stadtentwicklungsausschuss am 27.02.2008 abgelehnten Vorschlag von CDU und FDP von 2.200 m² VKF zugestimmt. Für die Bürgerinnen und Bürger unseres Ortsteils besteht auf Grund gemachter Erfahrungen die Befürchtung, dass vor der Kommunalwahl abgegebene Versprechungen nach der Wahl wieder einkassiert werden und das alte Spiel des Vertagens, Verschleppens und Verhinderns einer Nahversorgung für Merl-Steinbüchel von neuem beginnt.</p>	<p>Regelungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Der Rat der Stadt Meckenheim hat sich auch nach Kenntnis der „Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für den geplanten Nahversorgungsstandort Tennenplatz Meckenheim-Merl“ der Gutachter von BBE Unternehmensberatung, in der eine bis zu max. 2.500 m² große Verkaufsfläche als verträglich eingestuft wird, dazu mehrheitlich entschlossen, die Verkaufsfläche für die geplante Einzelhandelsfläche mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Dies ist durch die gewählten Vertreter im Rat der Stadt Meckenheim beschlossen worden und folglich als planerische Vorgabe zu berücksichtigen.</p> <p>Die Tragfähigkeitsanalyse ist aufgrund einer konkreten Planung mit einem Supermarkt mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche und einem Discounter mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche erstellt worden. Durch das Gutachten sollte nachgewiesen werden, dass unter Voraussetzung der aufgeführten Einzelhandelsbetriebe mit zusammen 2.500 m² Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Meckenheim und in Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten. Den Ausführungen des Gutachtens ist zu entnehmen, dass bei Umsetzung und Betrieb der zuvor benannten Einzelhandelsbetriebe keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO prognostiziert werden.</p> <p>Gleichwohl ist jedoch nicht die Umsetzung der 2.500 m² Verkaufsfläche, die gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim der BBE aus September</p>	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				<p>2008 die Obergrenze einer städtebaulich vertretbaren Standortentwicklung darstellt, erforderlich, um eine adäquate Nahversorgung im Nahversorgungszentrum sicherzustellen.</p> <p>Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ und einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.600 m² ermöglicht z.B. die Unterbringung eines Vollsortimenters, der das Versorgungsangebot im Stadtteil Meckenheim-Merl ergänzen und somit das Nahversorgungszentrum Merl-Steinbüchel stärken soll. Als alternative Fallgestaltung ist auch die Kombination eines Vollsortimenters mit z.B. 1000 m² Verkaufsfläche und eines Discounters mit 600 m² Verkaufsfläche denkbar und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Seitens der Gutachter der BBE wird bestätigt, dass eine Verkaufsfläche von umgerechnet 1.600 m² eine adäquate Nahversorgung sicherstellen und die Bedarfe im Stadtteil decken kann.</p> <p>Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Begrenzung der Verkaufsfläche begründet. Die Planung sieht in südlicher Verlängerung der Heroldspassage die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vor. Die Heroldspassage im Norden und der neue Lebensmittelmarkt im Süden sollen die neue Struktur des Nahversorgungszentrums Meckenheim-Merl darstellen. Diese beiden Pole werden durch eine Wegeverbindung miteinander verbunden. Um die Verbindung zwischen der Heroldspassage und des neuen Lebensmittelmarktes zu kurz wie möglich zu gestalten, um auch die geplanten Kopplungskäufe generieren zu können, ist der Lebensmittelmarkt an den nördlichen Plangebietsrand positioniert. Hier wird ge-</p>	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				<p>meinsam mit der geplanten Mischgebietsbebauung im Osten, der Nordfassade des Lebensmittelmarktes im Süden, der beabsichtigten Wohnbebauung im Westen sowie der vorhandenen Bebauung auf dem Schulgrundstück im Nordwesten eine neue Platzsituation vor dem Lebensmittelmarkt gebildet. Planungsintention ist, die Platzaufweitung analog zu der Platzaufweitung im Vorbereich der Heroldspassage und Kirche auszubilden, um somit die Verbindung zu intensivieren und die Struktur des Nahversorgungszentrums zu verdeutlichen. Die westliche Flanke des Lebensmittelmarktes richtet sich zu den Grünflächen (Regenrückhaltebecken, Spielplatz) sowie der geplanten Wohnbebauung im Nordwesten. Südlich des Lebensmittelmarktes befindet sich eine Böschung, die den Höhenunterschied zwischen der Oberkante Brücke und der Geländehöhe der Gudenauer Allee abfängt. Die Böschung läuft im Bestand längs der Gudenauer Allee aus. Nördlich der Böschung ist die Anlieferung des Lebensmittelmarktes geplant. Diese Böschung soll in der Planung erhalten werden und ist auch mit entsprechenden Pflanzgeboten besetzt, um die grüne Prägung der Gudenauer Allee beizubehalten. Die Ostflanke des geplanten Lebensmittelmarktes richtet sich zu den Stellplatzflächen, die über den neuen Erschließungsstich im Plangebiet erreicht werden können. Somit wird eine überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes gebildet, die einerseits neue Raumkanten gegenüber den nördlichen und östlichen angrenzenden Platz- und Stellplatzflächen bilden soll und sich unter Berücksichtigung der geplanten Grünflächen und des Wohngebietes im Westen sowie unter Be-</p>	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Deshalb die Nagelprobe. Die Stadt kauft vor der Kommunalwahl die für die Sportplatzverlegung erforderlichen Grundstücke. Dieser Akt der Zwischenfinanzierung bis zum Verkauf des Tennenplatzes und der anderen Flächen an Investoren wäre ein Beweis für die Ernsthaftigkeit jetzt erklärter Absichten auch nach der Kommunalwahl.</p>	<p>rücksichtigung der vorhandenen topografischen Situation verträglich in die Umgebung einfügen soll. Unter Berücksichtigung dieser Ziele ist die Flächenbegrenzung des Vorhabens auch aus städtebaulicher Sicht begründet.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird den Anregungen nicht gefolgt.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren wird weiterhin zügig durchgeführt. In 2010 ist die europaweite Ausschreibung zur Veräußerung der städtischen Grundstücke geplant. Ferner bestehen derzeit Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern. Der Zeitpunkt von Grundstücksankäufen steht in direktem Zusammenhang mit der Rechtskraft der Bauleitplanung.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird <u>nicht</u> gefolgt.</p>

Der Fortschritt in Meckenheim ist eine Schnecke! Das gilt für das seit 1999 von den Stadtpolitikern nicht abschließend gelöste Problem der Nahversorgung für den Ortsteil Merl-Steinbüchel.

Zur heutigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 20 d "Auf dem Steinbüchel", 15. Änderung, sowie den Flächennutzungsplan 45. Änderung ist festzustellen:

Die Bauleit- und Flächennutzungsplanung ist inhaltlich im wesentlichen identisch mit der im November 2005 dem Rat vorgestellten städtebaulichen Rahmenkonzeption, der der Rat am 18.10.2006 zugestimmt hat. Sportplatzverlegung als Voraussetzung für die Nahversorgung auf dem Tennenplatz mit Verkehrsanbindung an die Gudener Allee und Wohnbebauung machen diese Rahmenkonzeption aus.

Die Bürgerprojektgruppe Merl-Steinbüchel hat sich 2005 und 2006 für diese Rahmenkonzeption ausgesprochen. Das gilt grundsätzlich auch für die jetzt vorliegende Planung.

Soweit die Planung von der vom Rat am 18.6.2008 beschlossenen Verkaufsfläche von 1.600 qm ausgeht, ist anzumerken, dass das von 2.317 Wahlberechtigten unterstützte Bürgerbegehren für eine wohnnahe Versorgung in Meckenheim-Merl die Ansiedlung eines Vollsortimenters, z.B. EDEKA, und eines Discounters, z.B. ALDI, gefordert hat. Der Rat bleibt aufgefordert, entsprechend dem geäußerten Bürgerwillen im weiteren Planungsverfahren die erkennbar willkürliche Begrenzung auf 1.600 qm VKF aufzuheben. Eine Verzögerung dadurch darf nicht eintreten.

Die BBE Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse vom Oktober 2007 und das vom Rat am 22.10.2008 beschlossene BBE-Einzelhandels- und Zentrenkonzept erlauben ausdrücklich die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.500 qm und eines Discounters mit 1.000 qm VKF. Das zeigt, dass zwischen den beschlossenen 1.600 qm Verkaufsfläche und den erforderlichen bis zu 2.500 qm VKF noch Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Die Bürgerprojektgruppe hat dem vom Stadtentwicklungsausschuss am 27.2.2008 abgelehnten Vorschlag von CDU und FDP von 2.200 qm VKF zugestimmt.

Für die Bürgerinnen und Bürger unseres Ortsteils besteht auf Grund gemachter Erfahrungen die Befürchtung, dass vor der Kommunalwahl abgegebene Versprechungen nach der Wahl wieder einkassiert werden und das alte Spiel des Vertagens, Verschleppens und Verhinderns einer Nahversorgung für Merl-Steinbüchel von neuem beginnt.

Deshalb die Nagelprobe. Die Stadt kauft vor der Kommunalwahl die für die Sportplatzverlegung erforderlichen Grundstücke. Dieser Akt der Zwischenfinanzierung bis zum Verkauf des Tennenplatzes und der anderen Flächen an Investoren wäre ein Beweis für die Ernsthaftigkeit jetzt erklärter Absichten auch nach der Kommunalwahl.

Wurde von Herrn [REDACTED] am 24.03.2009
persönlich im Rahmen der frühzeitig durchgeführten Bürgerinformations-
veranstaltungen abgegeben
[Signature] 24.03.2009