

Stadt Meckenheim
Der Bürgermeister
FB 61-622-16(10)

07.11.2011

Aktenvermerk

Bebauungsplan Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachaue“, 10. Änderung

Hier: Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Bauleitplanung am 19. Oktober 2011 mit den Bürgern/Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Durch Bekanntmachung im Meckenheimer Amtsblatt (Blickpunkt) vom 5. Oktober 2011, 41. Jahrgang – 40. Woche, wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Meckenheim zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die Bauleitplanung für

Mittwoch, den 19. Oktober 2011, 18:00 Uhr in das Verwaltungsgebäude;
Im Ruhrfeld 16, Sitzungssaal S 2, nach Meckenheim

eingeladen.

Beginn: 18:00 Uhr Ende: 20:15 Uhr

Die Verwaltung wurde vertreten durch:

Herr Spilles	Bürgermeister (teilweise)
Herr Witt	Technischer Beigeordneter
Frau Leersch	Leiterin FB 61 – Stadtplanung, Liegenschaften
Herr Mezger	MA FB 61 – Stadtplanung, Liegenschaften
Herr Dr. Naumann	Planungsbüro – SGP Architekten + Stadtplaner, Meckenheim
Herr Oebels	Firma IPE Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln

Es waren rund 18 Bürgerinnen und Bürger anwesend. Des weiteren nahmen die Ratsmitglieder Herr Kraft sowie Herr Kühlwetter an der Veranstaltung teil.

Die heutige frühzeitige Informationsveranstaltung zur Unterrichtung und Erörterung der Bauleitplanung über die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachaue“ wird durch den Technischen Beigeordneten, Herrn Witt, um 18:00 Uhr eröffnet. Es wird festgestellt, dass die ordnungsgemäße Einladung zu dieser Veranstaltung form- und fristgerecht im Blickpunkt – Amtsblatt der Stadt Meckenheim – am 5. Oktober 2011 erfolgte.

Herr Witt stellt kurz die Mitarbeiter der Verwaltung sowie den Stadtplaner, Herrn Dr. Naumann vor. Die Verwaltung stellt anhand eines Schaubildes im Rahmen einer Power-Point-Präsentation den aktuellen Stand und Verlauf des Bauleitplanverfahren vor. Der Beschluss zur Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 22. September 2011 gefasst. Im Anschluss an die heutigen frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung findet die Offenlage im Meckenheimer Rathaus statt. Über den Termin wird ebenfalls im Meckenheimer Amtsblatt informiert. Die betroffenen Bürgerinnen und Bürger können sich innerhalb eines Monats über die Ziele und Inhalte des Be-

bauungsplanes im Rathaus informieren. Es können auch schriftlich Anregungen und Hinweise zum Bauleitplanverfahren gemacht werden.

Im folgenden erläutert der Stadtplaner, Herr Dr. Naumann, vom Planungsbüro SGP Architekten + Stadtplaner, anhand der vorbereiteten Power-Point-Präsentation (Schaubilder 1 – 12) die Ziele und Inhalte der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachaue“.

Es ist beabsichtigt den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 9. Änderung zu ändern, um das festgesetzte Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Es sollen auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes 4 Stadtvillen mit ca. jeweils 8 Wohneinheiten entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten kann noch variieren, so dass ca. 30 – 35 Wohneinheiten geschaffen werden sollen.

Herr Dr. Naumann erläutert kurz den Arbeitstitel des städtebaulichen Projektes. Dieser lautet „Kurfürstliches Quartier“ an den kurfürstlichen Achsen (Schaubild 2). Er weist auf das städtebauliche Erfordernis hin, die bestehende Brachfläche zu entwickeln und verweist auf das Luftbild, welches die derzeitige Situation aufzeigt (Schaubild 3).

Im folgenden werden die Festsetzungen nach der Art und Maß der baulichen Nutzung der 10. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt (Schaubild 10). Der Bebauungsplanentwurf weist nunmehr ein allgemeines Wohngebiet anstelle eines Mischgebietes aus. Damit verringert sich auch die Anzahl der öffentlichen Stellplätze. Es werden jetzt 10 öffentliche Stellplätze im vorderen Bereich der „Bonner Straße“ nachgewiesen. Bei den privaten Stellplätzen sind für 35 Wohneinheiten 35 Stellplätze nachzuweisen. Die bestehende Planung sah vor, dass die Stellplätze in einer Tiefgarage sowie auf Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich (Garten) vorgesehen waren. Nunmehr werden die privaten Stellflächen neben der Tiefgarage auch im Bereich der Wohngebäude (Villa III u. Villa IV) ausgewiesen, so dass die rückwärtigen Flächen als Gartenbereich genutzt werden können. Des Weiteren ist es auch nicht mehr geplant, dass die rückwärtige Erschließung der Stellfläche durch eine Zufahrt auf die rückwärtige Grundstücksfläche erfolgen soll. Die Tiefgarage und die Stellplätze an den Gebäuden werden von der „Bonner Straße“ aus erschlossen.

Die Gebäude werden in der offenen Bauweise errichtet. Vorgesehen ist es, die erforderlichen privaten Anlagen für Müllsammelplätze teilweise zwischen den Häusern so zu errichten, dass sie einerseits gut erreichbar sind andererseits in den Hauszwischenräumen gut gestalterisch eingebunden sind und gegenüber den Hauseingängen gestalterisch zurückhaltend wirken.

Die Höhenlage der ersten Wohnnutzung im Bereich des Erdgeschosses wird mit mindestens 1,3 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Damit soll u. a. dem Sicherheitsbedürfnis, insbesondere von älteren Menschen Rechnung getragen werden. Die geplanten Wohngebäude sollen mit Ihrem Erdgeschoss ca. 1,5 m über dem Bezugspunkt errichtet werden. Des Weiteren verbessert es die Qualität der Tiefgarage, welche so natürlich belichtet und belüftet werden kann. Damit die rückwärtigen Freiflächen für die Bewohner nutzbar werden, ist das Gelände zwischen der Anlage des Hochwasserschutzes und dem Gebäude mindestens bis zur Höhe der Hochwasserlinie aufzufüllen.

Die Tiefgarage (Dach) im rückwärtigen Grundstücksbereich wird als intensiv zu begrünende Fläche geplant, um diese als Garten- und Grünanlage nutzen zu können.

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurden zu Zwecken des Hochwasserschutzes eine Spundwand und ein Hochwasserwall errichtet. Da die geplante Bebauung über der Hochwasserlinie liegt, sind weitere Hochwasserschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Hierzu wird im Schaubild 7 hingewiesen.

Im folgenden werden die geplanten Gebäudehöhen dargestellt. (Schaubild 8). Im Hinblick auf das alte bestehende Planungsrecht aus der 9. Änderung des Bebauungsplanes wären Gebäudehöhen bis 15,25 m zulässig. Die neue Planentwurf sieht vor, dass die Gebäudehöhen auf maximal 14,0 m über Bezugspunkt im südwestlichen Teil des Plangebietes und auf maximal 14,5 m über Bezugspunkt im nördliche Teil des Plangebietes begrenzt werden. Dabei wird als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ein Kanaldeckel festgesetzt, der ungefähr mittig der Straßenfront des Gesamtgrundstückes liegt. Der Bezugspunkt ist in der Zeichnung des Bebauungsplanes in seiner Lage und mit Kennzeichnung seiner Höhe eingetragen.

Daraus wird ersichtlich, dass eine Erhöhung der Gebäude über die bestehende rechtskräftige Bauleitplanung hinaus, nicht erfolgen wird.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Hauptverkehrsstraßen L 158 und L 163. Deshalb wurde ein Schalltechnisches Gutachten des Fachbüros Kramer Schelltechnik GmbH vom 7. September 2011 (Bericht Nr. 11 02 019/01) erarbeitet, um die Lärmimmissionen zu ermitteln. Da die Orientierungswerte überschritten werden, sind entsprechende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Wohngebäude erforderlich.

Um negative Auswirkungen der Planung auszuschließen, sind deshalb zum Schutz vor schädliche Umwelteinflüsse Lärmpegelbereiche ermittelt worden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan werden die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche III, IV, und V gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Zum Abschluss seines Vortrages stellte Herr Dr. Naumann anhand der Schaubilder 11 und 12 Ansichten der möglichen Bebauung der jetzigen Brachfläche nach Rechtskraft der 10. Änderung des Bebauungsplanes vor.

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

Frage von Herrn B.

Herr B. erklärt, dass er den vorgestellten städtebaulichen Entwurf als sehr positiv für die Stadt Meckenheim bewerte. Der Entwurf sei sehr gelungen und interessant. Die Parkplatzsituation ist ebenfalls als sehr positiv zu sehen, da die rückwärtigen Grundstückebereiche nicht mit oberirdischen Parkflächen versiegelt werden. Als Eingangstor in die Stadt Meckenheim wird das Projekt als toll bezeichnet.

Als einziges Problem wird von Ihm die beabsichtigte Höhenentwicklung der neuen Planung gesehen. Es fehle nach seiner Meinung eine Gesamtansicht für den Leien, wie sich die Baukörper in die bestehende Bebauung einfügen. Die neuen Gebäude sollen rund 1 m höher werden, als das bereits bestehende Gebäude „Bonner Straße“/Ecke „Mühlenstraße“. Es entstehe dabei der Eindruck einer massiven Bebauung der Fläche, durch 4 riesige Baukörper, im Verhältnis zum bestehenden Gebäude.

Von Seiten des Stadtplaners wird geantwortet, dass er gerne bereit sei, ein kleines Arbeitsmodell (3D) zu erstellen, um das Ausmaß der Bebauung auf dieser Fläche auch räumlich zu zeigen. Dies soll veranschaulichen, dass sich die geplante Bebauung zu dem unmittelbar bestehenden Gebäude „Bonner Straße“/Ecke „Mühlenstraße“ sowie der umgebenden Bebauung einfügt. Deshalb wurden vom diesem Gebäude die Trauf- und Firsthöhen ermittelt, um darstellen zu können, dass sich die geplante Bebauung einfügt. Die mögliche Bebauung der Fläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sieht eine höhere Bebauung als die neue vor. Der Bebauungsplanentwurf der 10. Änderung gehe dahinter zurück. Des weiteren

stellen Öffnungen von ca. 6,0 m zwischen den einzelnen Gebäuden eine offene aufgelockerte Bauweise dar.

Von Seiten der Verwaltung wird ebenfalls auf die aufgelockerte Bauweise der Baukörper hingewiesen, die sich bogenförmig hin zu „Dechant-Kreiten-Straße“ öffnen. Der Gedanke die beabsichtigte Bebauung durch ein Modell zur Offenlage zu präsentieren, wird von Seiten der Verwaltung zugesichert.

Frage von Herrn F.

Er nimmt Bezug auf das gezeigte Schaubild 4 der Power-Point-Präsentation. Darauf wird die geplante 4-geschossige Bauweise plus der Sockel gezeigt. Das bestehende Gebäude „Bonner Straße“/Ecke „Mühlenstraße“ ist dagegen ein zweigeschossiges Gebäude. Das Schaubild 8 der Power-Point-Präsentation stelle das Gebäude „Bonner Straße“/Ecke „Mühlenstraße“ als ein massiv errichtete Gebäude dar, dass es in Wirklichkeit gar nicht ist. Er empfiehlt deshalb für den neuen Planentwurf eine Höhenbeschränkung auf 2 Vollgeschosse festzusetzen.

Von Seiten des Stadtplaners wird geantwortet, das sich das Gebäude „Bonner Straße“/Ecke „Mühlenstraße“ mit der bestehenden Traufhöhe von 6,30 m sich an der geplanten Bebauung am dritten Geschoss orientiere. Das bestehende Gebäude ist auf Grund seiner baulichen Ausprägung mit den Dacheinschnitten massiver als ein reines zweigeschossiges Wohngebäude. Die Stadt Meckenheim ist in seiner baulichen Ausprägung nicht nur mit Einfamilienhäusern bebaut, sondern soll auch attraktiven Mehrgeschosswohnungsbau aufweisen. Die moderne Antwort auf das klassische Satteldach ist das Staffelgeschoss. Die Gestaltung der geplanten Gebäude, in dreigeschossiger Bauweise mit abgestaffeltem Dachgeschoss, sei sehr gelungen.

Frage von Herrn H.

Herr H. ist Miteigentümer des Gebäudes „Bonner Straße“ / „Ecke Mühlenstraße“. Er fragt, warum man die alten Baupläne, welche im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes für die Einzelhandelsbebauung vorgesehen waren, nicht zeigt.

Von Seiten des Stadtplaners wird geantwortet, dass es sich hierbei um ein angebotsorientierten Bebauungsplan handele und nicht um einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan.

Von Seiten der Verwaltung wird ein Auszug einer Ansicht aus der ursprünglich vorgesehenen Bebauung für die Einzelhandelsnutzung gezeigt. Daraus wird ersichtlich, dass der ursprünglich geplante Baukörper in geschlossener Bauweise geplant war und sehr massiv wirkte.

Frage von Frau F.

Frau F. nimmt Bezug auf eine Aussage des Stadtplaners, wonach die Darstellung eines Modells in 3D auf Grund fehlender Bezugspunkte nicht möglich wäre.

Der Stadtplaner antwortet, dass dies so nicht stimme. Er erläutert nochmals die Gründe, warum in diesem Fall keine modellhafte Darstellung eines 3D-Modells auf Grund der in der näheren Umgebung nicht vorhandenen innerstädtisch relevanten Bezugspunkte möglich ist.

Frage von Herrn Sch.

Herr Sch. empfindet die vorgestellten vier Gebäude als zu wuchtig, um am Eingangstor von Meckenheim zu stehen. Wenn er in die Stadt hineinfahre, dann fahre er auf die vier Gebäude zu. Er halte die jetzige Planung als genauso schlecht, wie die Planung für den Einzelhandel

aus der 9. Änderung des Bebauungsplanes. Das Argument das Gebäude „Bonner Straße“ / Ecke „Mühlenstraße“ würde massiv wirken ist seiner Meinung nach nicht richtig.

Anfrage von Herrn F.

Herr F. ist Eigentümer einer Wohnung in der „Mühlenstraße“. Er sitzt nunmehr das 10. Mal in Folge bei einer Bürgerinformationsveranstaltung zu dem genannten Bebauungsplan und höre, wie mit blumigen Worten die Vorzüge der jeweiligen Bauleitplanung gepriesen werde. Er gibt den anderen Vorrednern recht, welche erklärt haben, dass die geplante Bebauung zu massiv sei. Er würde gerne einen Schnitt sehen, aus dem die jetzige Bebaubarkeit sowie die geplante Bebauung ersichtlich wird. Er vermutet, dass die Baukörper in den rückwärtigen Grundstücksbereich hineinragen und deshalb genauso massiv wären, wie bei der ursprünglich geplanten Bebauungsmöglichkeit.

Er will wissen, wie viel öffentliche Stellplätze geplant sind.

Der Stadtplaner antwortet, dass nach dem alten städtebaulichen Konzept 12 öffentliche Stellplätze durch den Investor nachzuweisen waren und durch die Stadt Meckenheim zunächst 7 öffentliche Stellplätze errichtet wurden. Dies stand unter der Maßgaben, dass in dem ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem Mischgebiet eine Einzelhandelsnutzung geplant war und diese deshalb eine erhöhte Anzahl von Stellplätzen notwendig gemacht hätte. Nach der neuen Planung sind nunmehr 10 öffentliche Stellplätze gefordert und für das allgemeine Wohngebiet auch ausreichend. Die genannten bestehenden 7 öffentlichen Stellplätze werden deshalb an den privaten Investor verkauft, da diese für das allgemeine Wohngebiet nicht mehr benötigt werden.

Herr F. spricht die Nutzung der öffentlichen Stellplätze für den gegenüberliegenden Friedhof an. Er erklärt, dass viele Friedhofsbesucher die öffentlichen Stellplätze nutzen würden, um den Friedhof zu besuchen. Deshalb wird aus Sicht von Herrn F. der Nachweis von 10 öffentlichen Stellplätzen als zu gering angesehen.

Des weiteren will er wissen, ob der Auftrag für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachau“ von der Stadt Meckenheim oder von dem Investor erteilt wurde.

Von Seiten der Verwaltung wird geantwortet, dass der Auftrag durch die Stadt Meckenheim erteilt wurde. Das Planungsbüro SGP Architekten + Stadtplaner bietet sowohl Leistungen für eine städtebauliche Bauleitplanung als auch Leistungen für eine Gebäudeplanung an.

Auf die Frage nach dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, wird durch den Stadtplaner erklärt, dass es sich bei dem Gebietsstatus der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO handele und dort keine Vergnügungsstätten zulässig sind.

Frage von Herrn F.

Herr F. spricht die Geschossigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 9. Änderung an und vergleicht diese mit der neuen geplanten Geschossigkeit.

Von Seiten des Stadtplaners wird geantwortet, dass im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sich die Geschossflächenzahl (GFZ) sich nicht verändert. Diese sei bei 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gleich geblieben und hat sich nicht erhöht. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist von 0,6 auf 0,4 heruntergestuft worden. Anstelle einer Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, wird nunmehr eine maximale Firsthöhe im Planentwurf festgesetzt.

Herr F. fragt nach, ob das Bauvolumen an umbauten Raum nicht höher sei, als bei der Festsetzung eines Satteldaches.

Von Seiten des Stadtplaners wird geantwortet, dass bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) nur die Anzahl der Vollgeschosse, nicht aber die Flächen der Dachgeschosse, berechnet werden. Die Berechnung der Geschossflächen unter Ausnutzung eines Nicht-Vollgeschosses z. B. als Staffelgeschosses oder Dachgeschoss unter einem Satteldach erhöht folglich nicht die zulässige Geschossfläche eines Gebäudes. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche des Baugrundstückes zulässig sind.

Die Höhe des Gebäudes ist auch durch die Höhe der Wohnungen im Gebäude abhängig. In dem Fall ist geplant, dass die Wohnungen eine Höhe von ca. 2,5 m haben werden.

Frage von Herrn B.

Herr B. hat eine Frage zu den Lärmpegelbereichen sowie zu dem sog. Tiefgaragenbonus. Wie wirkt sich dieser hier aus.

Der Stadtplaner erläutert die Frage zu den Lärmpegelbereichen. Des Weiteren nimmt er Bezug auf § 21a Abs. 5 BauNVO, wonach die zulässige Geschossfläche oder die zulässige Baumasse um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit erhöht werden können, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme zusieht. Dies ist im Bebauungsplan festgesetzt worden. Das bedeutet, dass die Flächen für die Herstellung der Tiefgarage auf das Nettobauland angerechnet werden können. Diese Regelung bezieht sich vor allem auf die Gebäude I und II. Sie wird nicht für die Gebäude III und IV angewendet.

Frage von Herrn Sch.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mühlenstraße ist ein Steinmetzbetrieb angesiedelt. Welchen Gebietstatus gibt das Gebiet her. Er habe seinerzeit beim Erwerb seines Grundstückes Konzessionen bezüglich einer Stichstraße machen müssen.

Von Seiten der Verwaltung wird geantwortet, dass der Steinmetzbetrieb im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 S 11 liegt und ein Mischgebiet ausweist. Bezüglich seines Anliegens soll Herr Sch. einen Termin im Rathaus vereinbaren, um den Sachverhalt zu klären.

Frage von Frau B.

Frau B. hat lange Jahre in Meckenheim gewohnt. Sie hat vor kurzem ihr Haus in Meckenheim verkauft und ist nach Rheinbach gezogen. Sie wollte eigentlich in Meckenheim bleiben, hat aber auf Grund fehlendem Angebot nichts passendes gefunden. Sie will der Stadt Meckenheim deshalb ein Lob zur vorgestellten Planung aussprechen, die sie für sehr gelungen ansieht.

Frage von Herrn F.

Er nimmt Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung im Meckenheimer Amtsblatt (Blickpunkt) vom 5. Oktober 2011 an, in der zur heutigen Veranstaltung eingeladen wurde. In dem Text wird von einem ..."mehrgeschossigen altenfreundlichen Wohnen in einer parkartigen Situation am Ufer der Swistbach"... gesprochen. Wie ist das im Hinblick auf die Grünfläche zu verstehen.

Von Seiten des Stadtplaners wird geantwortet, dass die alte Planung vorsah die rückwärtigen Flächen zu versiegeln, um die Tiefgarage und die offenen Stellflächen errichten zu können. Durch die neue Planung konnte die Versiegelung im rückwärtigen Bereich wesentlich vermieden werden, so dass die Grundstücke für eine gartenbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Des weiteren wird eine Teil der Grünflächen im vorderen Bereich des Plangebietes angrenzend an die „Bonner Straße“ sowie die Swistbachaue öffentlich bleiben, so dass eine parkähnliche Landschaft entstehen wird. Zur Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen hat sich der Investor verpflichtet.

Frage von Herrn St.

Herr St. erklärt, dass heute Abend alles schön geredet werde. Nach seiner Meinung füge sich die geplante Bebauung mit vier Stadtvillen nicht zu dem bestehenden Gebäude „Bonner Straße“/ Ecke „Mühlenstraße“ ein. Des weiteren sind die geplanten vier Villen zu teuer. Er wohne schon seit 45 Jahren in der Stadt Meckenheim und kann sich nicht vorstellen, dass sich dies jemand leisten könne. Nach seiner Ansicht sind die Wohnungen in den geplanten vier Stadtvillen unbezahlbar. Es sehe deshalb die geplante Bebauung als negativ an. Diese passe nicht zum benachbarten Gebäude „Bahnhofstraße“/ Ecke „Mühlenstraße“.

Frage von Herrn B.

Nach seiner Meinung ist das heute vorgestellte städtebauliche Konzept als sehr gelungen zu bezeichnen, wenn es so realisiert werden würde. Er fragt, ob es nicht möglich wäre eine 2 m breite Wegeverbindung im Uferbereich der Swistbachaue in städtischen Eigentum zu belassen, um diesen als Fahrradweg an das bestehende Netz anzubinden. Er bittet deshalb zu prüfen ob seine Anregung im Planverfahren mit aufgenommen werden kann.

Herr F. unterstützt das Anliegen des Herrn B. und spricht ebenfalls die Wegeverbindung an.

Von Seiten der Verwaltung wird geantwortet, dass man das Anliegen verstehen kann. Es ist jedoch aus Gründen des Wasserrechts sowie des Landschaftsschutzes nicht möglich an dieser Stelle im Uferbereich der Swistbachaue einen öffentlichen Geh-, und Fahrradweg zu führen. Bei der nachgefragten Wegeverbindung handelt es sich um einen Weg, welcher der Unterhaltung und Pflege der Swistbachaue dient.

Frage von Herrn B.

Er sei erfreut, dass sich in Meckenheim im Hinblick auf die Architektur etwas positives bewege. Er fragt zu den privaten Stellflächen, die zwischen den Wohngebäuden entstehen, nach.

1. Was für Flächen sind dies?
2. Werden die oberirdischen Stellplätze den Wohnungen zugeschlagen?
3. Wie ist der zeitliche Ablauf der Realisierung des Projektes geplant. Werden die vier Stadtvillen auch einzeln verkauft?

Von Seiten des Stadtplaners wird zu Frage 1 geantwortet, dass die erforderlichen Nebenanlagen, wie z. B. für Müllsammelplätze zwischen den Häusern errichtet werden sollen, so dass sie einerseits gut erreichbar sind und andererseits in den Hauszwischenräumen gestalterisch gut eingebunden sind. Deshalb werden diese Flächen für Garagen und Müllstationen vorgesehen.

Zur Frage 2 wird geantwortet, dass entsprechend des geschaffenen Wohnraumes auch eine entsprechende Anzahl von Stellflächen geschaffen werden muss. Wenn Eigentumswohnungen geschaffen würden, dann werden diese auch die Stellflächen zugeteilt. Da aus vermark-

tungstechnischer Sicht die genaue Anzahl der Wohnungen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beantwortet werden kann, ist es nicht möglich diese Frage zum heutigen Zeitpunkt abschließend zu beantworten. Der Bebauungsplan lässt in dieser Frage eine flexible Handhabung zu.

Zur Frage 3 wird geantwortet, dass der Investor ein Interesse daran habe so schnell wie möglich mit der Realisierung des Konzeptes zu beginnen. Es sollen zunächst Bauanträge für 2 Wohngebäude gestellt werden.

Frage von Herrn F.

Er fragt nach, welcher Investor verpflichtet sei die Tiefgarage zu bauen.

Der Stadtplaner antwortet, dass es rechtlich möglich sei die Tiefgarage aufzuteilen.

Frage von Herrn B.

Herr B. erklärt, dass er die Qualität des geplanten Vorhaben schätze, welches es so in dieser Form in Meckenheim noch nicht gibt. Aus seiner Sicht ist nur die Massivität der geplanten Baukörper an dieser Stelle in Frage zu stellen. Er würde sich deshalb wünschen, dass es hierzu ein 3D-Modell sowie weitere Skizzen gibt, die zeigen wie sich das Vorhaben räumlich in die nähere Umgebung einfügt. Es gibt aus seiner Sicht zwischen den gezeigten technischen Skizzen und Schaubildern sowie der vorhandenen Befindlichkeit eine Diskrepanz, die ausgeräumt werden sollte. Es soll ein objektiver Eindruck möglich sein, um zu sehen, wie sich die geplante Bebauung der vier Stadtvillen auf die vorhandene zweigeschossige Bebauung auswirken wird.

Von Seiten der Verwaltung wird die Anregung aufgenommen und auf das Modell verwiesen.

Frage von Herrn F.

Herr F. spricht die Möglichkeit an im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Anregungen und Bedenken zum Vorhaben vorzutragen.

Von Seiten der Verwaltung wird geantwortet, dass jeder Bürger die Möglichkeit hat schriftliche oder mündliche Stellungnahmen zum geplanten Vorhaben abzugeben. Die heute vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden in einem Vermerk aktenkundig festgehalten und fließen mit in das Verfahren ein. Als nächsten Verfahrensschritt steht die Offenlage des Bebauungsplanes an. Über den Ort, Zeitpunkt und Dauer der Offenlage wird zu gegebener Zeit im Meckenheimer Amtsblatt (Blickpunkt) die Öffentlichkeit informiert.

Frage von Herrn B.

Herr B. nimmt Bezug auf die Aussage des Stadtplaner, wonach geplant sei zunächst für zwei Wohngebäude einen Bauantrag zu stellen. Wie lange wird es dauern bis das gesamte Areal bebaut ist.

Von Seiten des Stadtplaners wird geantwortet, dass der Investor daran interessiert ist, möglichst schnell die Errichtung der vier Stadtvillen zu realisieren.

Frage von Herrn F.

Herr F. will wissen, was mit den heute vorgebrachten Anregungen und Hinweisen passiert.

Von Seiten der Verwaltung wird geantwortet, dass die vorgebrachten Anregungen und Hinweis im Rahmen des Bauleitplanverfahren abgewogen werden und am Ende des Verfahrens der Kommunalpolitik zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Wie schon darauf hingewiesen erfolgt als nächster Schritt die Offenlage. Diese wird im Amtsblatt der Stadt Meckenheim bekanntgegeben. Zur Offenlage sollen dann auch das Modell sowie weitere Skizzen der Öffentlichkeit gezeigt werden.

Herr F. bittet die Verwaltung, dass in der Bekanntmachung im Amtsblatt auch auf das Modell hingewiesen wird.

Da keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, beendet der Technische Beigeordnete, Herr Witt, gegen 20:15 Uhr die frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung und wünscht allen einen guten Nachhauseweg.

Im Auftrag

Mezger

Anlage

Power-Point-Präsentation