

Anlage 1

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

23. Mai .2011

Aktenvermerk

**Bebauungsplan Nr. 102, "Bahnhof Kottenforst", 2. Änderung
Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim, 47. Änderung**

**Hier: Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Bauleitplanung am 16. Mai 2011
mit den Bürgern/Öffentlichkeit gemäß § 3.1 BauGB**

Durch Bekanntmachung im Meckenheimer Amtsblatt (Blickpunkt Schaufenster) vom 04. Mai, 41. Jahrgang - 18. Woche, wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Meckenheim zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die Bauleitplanung für

Montag, den 16. Mai 2011, 18.00 Uhr, Gemeindesaal Lüftelberg,
Paulusstraße 28, 53340 Meckenheim

eingeladen.

Beginn: 18.03 Uhr Ende: 20.20 Uhr

Die Verwaltung wurde vertreten durch:

Frau Leersch Leitung Fachbereich 61
Herr Lobeck MA FB 61 – Stadtplanung, Liegenschaften

Gast der Veranstaltung Dr. Naumann, Büro SGP Meckenheim

Es waren 47 Bürgerinnen und Bürger anwesend. Des weiteren nahmen die Ratsmitglieder Herr Wachsmuth, Herr Kühlwetter und Herr Diefenbach an der Veranstaltung Teil. Darüber hinaus anwesend war der Ortsvorsteher Lüftelbergs, Herr Schwerdtfeger.

Die heutige frühzeitige Informationsveranstaltung zur Unterrichtung und Erörterung der Bauleitplanung über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102, "Bahnhof Kottenforst" so wie die parallel verlaufende 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim wird durch die Leitung des Fachbereichs 61, Frau Leersch um 18.00 Uhr eröffnet. Es wird festgestellt, dass die ordnungsgemäße Einladung zu dieser Veranstaltung form- und fristgerecht im Blickpunkt Schaufenster – Amtsblatt der Stadt Meckenheim – am 04. Mai 2011 erfolgte.

Anschließend begrüßt die Verwaltung den anwesenden Gast, Herrn Dr. Naumann vom Büro **SGP ARCHITEKTEN & STADTPLANER** in Meckenheim sowie alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger und erläutert den anstehenden Verlauf des o. g. Bauleitplanverfahrens. Daran anschließend erfolgt eine ausführliche PowerPointPräsentation, in der die bisher erfolgten und die weiter anstehenden Planungsschritte dargestellt werden.

Nach Abschluss der Präsentation wird die Bürgerinformationsveranstaltung von Seiten der Verwaltung für Fragen, Hinweise und Anregungen freigegeben.

Fragen von Herrn Sch.:

Wer ist der derzeitige Grundstücksbesitzer und auf wessen Initiative hin wurde die Bebauungsplanänderung in Angriff genommen?

Die Verwaltung erläutert, dass man bezüglich des Grundstücksbesitzers aus datenschutzrelevanten Gründen keine Angaben machen möchte. Die Initiative einer Bebauungsplanänderung ging vom Grundstücksbesitzer und gleichzeitig Investor aus, nachdem zusammen mit der Verwaltung die Städtebaulichen Ziele für diesen Gesamtbereich gemeinsam erörtert wurden.

Bemerkung von Herrn E.:

Herr E. lobt die zuvor dargelegte Planung, bei der Gewerbeflächen in Wohnbauflächen umgewidmet werden sollen. Des Weiteren regt Herr E. an, in Gesprächen mit der Bahn den Haltepunkt des Bahnhofs Kottenforst auch an Werktagen im Fahrplan zu berücksichtigen.

Fragen und Anmerkungen von Herrn W.:

Herr W. mahnt, nicht den Charakter des Alleinstellungsmerkmals des Bahnhofs Kottenforst zu gefährden. Allgemein äußert er Bedenken, dass die Bebauung von der Bevölkerung nicht angenommen werden könnte.

Fragestellungen ergeben sich zu eventuell auftretenden Lärmproblemen, zur Lösung des ÖPNV-Problems in diesem Bereich, zur Nahversorgung, zu einer etwaigen Zuwegung über die Flerzheimer Alle in Richtung Witterschlick. Darüber hinaus interessiert ihn die Sichtweise der dortigen Bewohner zu den geplanten Baumaßnahmen.

Die Verwaltung erklärt, das im Zuge des neuen EStW's im Bereich des Meckenheimer Bahnhofs von Seiten der Bahn auch die Errichtung eines neuen Außenbahnsteigs am Bahnhof Kottenforst vorgenommen wird. Die Verwaltung engagiert sich auch weiterhin bei der Bahn zusätzliche Halte möglich zu machen.

Eine neue Zuwegung über die Flerzheimer Allee als direkte Verbindung Richtung Witterschlick ist nicht beabsichtigt. Bezüglich der Nahversorgung, wie auch des ÖPNV-Anschlusses handelt es sich nicht um ein Problem des Bereichs um den Bahnhof Kottenforst, sondern um ein Arbeitsthema des gesamten Ortsteils Lüftelberg, dessen Lösung zukünftig angestrebt wird.

Bezüglich der Sorge eines eventuell auftretenden Lärmproblems erläutert die Verwaltung, das bereits ein erstes Lärmgutachten am Anfang des Verfahrens abgeschlossen wurde und ein Weiteres, auf die neuen Gegebenheiten vor Ort abgestimmtes Gutachten in Auftrag gegeben wird, um eine für alle Parteien optimale Lösung garantieren zu können. In diesem Zusammenhang teilt Herr Dr. Naumann mit, dass Lärmquellen differenziert betrachtet werden müssen. Verkehrslärm wird immer innerhalb des Gebäudes gemessen, Gewerbelärm immer außerhalb des Gebäudes. Somit werden auch die unterschiedlichsten passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich in den anstehenden Überlegungen bedacht.

Frage und Anmerkungen von Herrn M.:

Herr M. mahnt, nicht mit einem Haltepunkt am Bahnhof Kottenforst zu werben, solange dieser nicht auch wirklich von Seiten der Bahn bestätigt wird! Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob ein solcher Haltepunkt aus verkehrstechnischer Sicht überhaupt zu verantworten ist.

Die Verwaltung erklärt, dass die Bahn selbst darüber entscheidet, ob ein Haltepunkt aus verkehrstechnischer – oder auch finanzieller Sicht zu verantworten ist. Durch die Errichtung des zweiten Bahnsteigs und die damit in Zusammenhang stehenden hohen Investitionskosten sind zumindest die technischen Voraussetzungen gegeben, um auch Werktags den Haltepunkt in den Fahrplan aufnehmen zu können.

Fragen von Herrn W.:

Herr W. informiert sich, ob im Zuge der bisher erfolgten Planungen durch die Verwaltung auch anderweitige Alternativen für die Nutzung des Grundstücksbereiches untersucht wurden. Wäre hier beispielsweise eine Renaturierung ein Ansatzpunkt? Des Weiteren informiert er sich, ob sich aufgrund der bisherigen Nutzung eventuell kontaminierte Bereiche im B-Plan Gebiet befinden könnten.

Die Verwaltung erklärt, dass es bezüglich der erwähnten Alternativen zu keiner Zeit Aktivitäten gegeben hätte, da sich das Grundstück nicht in städtischer Hand befand und auch nicht die Absicht bestand dieses zu erwerben. Hinsichtlich einer eventuellen Kontamination des Grundstücksbereichs kann mitgeteilt werden, dass diesbezüglich kein Befund vorliegt.

Fragen von Herrn Sch.:

Gibt es für das B-Plan Gebiet Auflagen, die im Zusammenhang mit der unmittelbaren Nähe zum Natur- und Landschaftsschutzgebiet Kottenforst stehen? Ist infolge dessen beispielsweise eine Wertminderung für das Grundstück zu erwarten.

Die Verwaltung erklärt, dass infolge der unmittelbaren Nähe zum Waldgebiet keine Wertminderungstatbestände bekannt sind. Bei jedweden Bautätigkeiten muss, egal ob in GE- oder WA- Gebieten, die Bebauung Rücksicht auf die direkte Umgebung nehmen. Eine andere Bebauung als GE oder WA, beispielsweise ein naturnaher Rückbau zu Grünflächen, ist unter den derzeitigen Voraussetzungen nicht finanzierbar. Bei der Umwidmung der Flächen, hin zu Wohnbauflächen, wird eine deutliche Aufwertung des Gesamtbereichs gegeben sein.

Anmerkungen von Herrn S.:

Herr S. merkt an, dass aus den 16 Einfamilienhäusern durch Einliegerwohnungen schnell 32 Wohneinheiten werden könnten, die auf Grund der Abgeschlossenheit des Wohngebietes alle 3 Kraftfahrzeuge mit sich bringen werden. Somit kämen für diesen kleinen Neubaubereich circa 90 zusätzliche Pkws hinzu, was für die derzeitigen Bewohner des Bereiches Rund um den Bahnhof Kottenforst eine nicht zu vertretende Belastung darstellen würde.

Die Verwaltung erläutert, dass Einliegerwohnungen grundsätzlich zulässig sind und planungsrechtlich darüber hinaus nicht verhindert werden können. Einliegerwohnungen sind des Weiteren stets der Hauptwohnung deutlich untergeordnet! Mehrfamilienhäuser werden für diesen Bereich planungsrechtlich ausgeschlossen sein, sodass eine Regulierung der Wohneinheiten Grundlage einer maßvollen Bebauung sein wird.

Fragen von Frau K.:

Frau K. informiert sich, warum so viele Wohneinheiten in einem relativ kleinen Planbereich entstehen sollen und welche Größen die einzelnen Grundstückspartellen letztendlich aufweisen werden.

Herr Dr. Naumann erklärt, dass eine jeweilige Grundstücksgröße von 400-500 m² beabsichtigt wird. Bezüglich der Ausnutzung des Gesamtbaugrundstückes schreibt das BauGB vor, dass bei einer Wohnbebauung maximal 40% der Fläche (GRZ 0,4) bebaut werden darf. Dieser Wert wird selbstverständlich eingehalten. Grundlage des Entwurfs wird eine Einzelhausbebauung sein, angrenzend an die Straße können Doppelhäuser entstehen.

Frage von Herrn W.:

Herr W. informiert sich, ob der Gastgewerbebetrieb im Bahnhof Kottenforst negative Auswirkungen auf die beabsichtigte Wohnbebauung östlich der Bahnlinie mit sich bringen kann?

Herr Dr. Naumann führt aus, dass Gewerbelärm in einem gesonderten Gutachterverfahren untersucht wird, da hierbei die Lärmeinwirkung vor dem Haus betrachtet wird. Ein aktiver Schallschutz ist in diesem Zusammenhang jedoch sehr wahrscheinlich.

Fragen von Herrn W.:

Herr W. erkundigt sich, ob im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet werden muss? Des Weiteren bestehen Fragestellungen zu eventuellen Auflagen bezüglich des Grenzabstands zwischen geplanter Bebauung und dem Waldgebiet und welcher Baustil in diesem Zusammenhang genehmigungsfähig ist(bspw. spanischer Landhausstil)?

Von Seiten des Planers kann hinsichtlich der UVP ausgeführt werden, dass derzeit noch geprüft wird, ob eine solche Untersuchung benötigt wird. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird diese jedoch nicht erwartet. Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen erklärt Herr Dr. Naumann, dass sich die neuen Gebäude in die vorhandenen Baustruktur einfügen und an dieser orientieren werden. Etwaig auftretende Einschränkung im Zusammenhang mit der unmittelbar anschließenden Forstfläche werden im Rahmen der TÖB - Beteiligung abgefragt und geklärt.

Frage von Herrn B:

Herr B. erkundigt sich, ob die vorhandene Kanalisation für die neue Bauleitplanung ausreichend dimensioniert ist?

Die Verwaltung erklärt, dass unabhängig von der neuen Bauleitplanung eine Kanalsanierung in diesem Bereich angestrebt wird. Die für das Neubaugebiet auftretenden Kosten sind vom Investor zu tragen.

Anmerkung und Fragen von Herrn Sch.:

Herr Sch. merkt das allgemeine Problem des ÖPNV-Anschlusses Lüffelbergs an das Zentrum Meckenheims an. Diese wird sich im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung im Bereich Bahnhof Kottenforst noch weiter verstärken. Würden bei einem eventuellen Anschluss dieses Bereiches Kosten anfallen und wer trägt diese. Ist des Weiteren eine zukünftige Buswendestelle in den Planungen betrachtet worden.

Die Verwaltung erklärt, dass, unabhängig von der aktuellen Bauleitplanung, die Prüfung des Anschluss von Lüffelberg an das Stadtzentrum Meckenheims derzeit erfolgt. Daher wird eine

Einbindung des Ortsteils grundsätzlich angestrebt. Eine Haltestelle würde sich in diesen Planungen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofsgebäudes befinden. Die zu erwartenden Kosten sind derzeit noch nicht zu beziffern.

Fragen von Herrn E.:

Herr E. legt Fragen zum Schallschutz und der beabsichtigten Gestaltung vor. Außerdem informiert er sich, ob die Verwaltung zu eventuellen Lärmbelastungen durch gezogenen Neubürger zukünftig gegebenenfalls verantwortlich gemacht werden kann. Darüber hinaus informiert sich Herr E., ob sich in Folge der Nähe zum Gewerbebetrieb Problemstellungen ergeben könnten?

Die Verwaltung erläutert, dass eine gemeinsame, zufriedenstellende Lösung hinsichtlich des aktiven Schallschutzes angestrebt wird. Diese Lösung wird abhängig sein von den Ergebnissen, die das Schallschutzgutachten liefert. Bezüglich der Gestaltung und Ausführung erläutert die Verwaltung, dass sie diese im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages verankern wird.

Fragen von Herrn W.:

Herr W. erkundigt sich, ob von Seiten der Verwaltung im Vorfeld auch anderweitige Nutzungsstrukturen für das Grundstück überprüft wurden? Wurde beispielsweise die Umwandlung in einen Grünstreifen berücksichtigt?

Die Verwaltung erläutert, dass dies nicht geschehen ist, da sich der Grundstücksbereich in privatem Besitz befindet und der Investor von Anfang an eine Wohnbebauung angestrebt hat.

Anmerkung und Frage von Herrn S.:

Herr S. äußert seine Befürchtungen bezüglich der Einschränkung des Gastronomiebetriebes. Wäre eine Einschränkung des Betriebes auf Grund von Lärmemissionen auch nach mehreren Jahren noch möglich? Hierdurch könnten dem Besitzer existenzielle Probleme entstehen.

Der Planer erläutert, dass das Verfahren der Bauleitplanung alle Umweltproblematiken erfassen und bewerten muss, dies in bestem Gewissen und zum Schutz aller Beteiligten nach derzeit geltendem Recht.

Frage von Herrn S.:

Herr S. erkundigt sich, ob man die Anfahrt eines Schulbusses zum Bereich Bahnhof Kottenforst nicht in irgendeiner Art und Weise als Auflage für den Investor berücksichtigen kann?

Die Verwaltung erläutert, dass fehlende Schulbusanbindungen entsprechend gelöst werden müssen.

Frage von Herrn M.:

Herr M. informiert sich über die Anzahl der beabsichtigten Wohneinheiten. Kann sich die Anzahl der bisher beabsichtigten 16 Wohneinheiten erhöhen? Außerdem äußert er seine Bedenken zu einer reinen Autoanbindung, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lässt.

Die Verwaltung erläutert, dass höchstens 16 Hauptwohneinheiten geplant sind. Eine maximale Anzahl / Auslastung wird durch die Grundflächenzahl in Höhe von 0,4 beschränkt.

Fragen von Herrn W.:

Herr W. informiert sich, ob es sich bei den Wohnbauflächen im Bereich Bahnhof Kottenforst um eine Streusiedlung (Splittersiedlung) handelt.

Der Planer verneint dies und erläutert, dass es laut FNP als Wohn-, Gewerbliche- und Mischbaufläche ausgewiesen ist und darüber hinaus eine Bebauung auch mit der Bezirksregierung abgestimmt ist. Auflagen werden hinsichtlich des Baudenkmals "Bahnhof Kottenforst" gemacht, der grundsätzlich von nah heranrückender Bebauung freigehalten werden muss.

Fragen von Herrn J.:

Herr J. fragt, wie viele Bewohner im neuen B-Plan Bereich erwartet werden und welche Geschossigkeit angestrebt wird. Darüber hinaus macht er auf den westlich der Bahnlinie gelegenen Spielplatz aufmerksam

Herr Dr. Naumann bekräftigt, dass sich die Bebauung an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientiert, dem entsprechen 1-2 geschossig ausfallen wird. Bezüglich des Spielplatzes erklärt der Planer, dass dieser in den Bauleitplanerischen Überlegungen berücksichtigt wird.

Frage von Frau Sch.:

Frau Sch. erkundigt sich, warum die Bürger nicht schon vorab in die Planungen mit eingeschlossen werden.

Die Verwaltung erklärt, dass man sich im Zuge des nach BauGB vorgegebenen Bauleitplanverfahrens nach den dort verankerten Grundsätzen richten muss. Diese Grundsätze wurden hier eingehalten, eine frühere Einbeziehung ist aufgrund der dann noch fehlenden Entwurfsgrundlagen nicht möglich und auch nicht zielführend.

Anregung von Herrn W.:

Herrn W. regt an, noch einmal andere Möglichkeiten bezüglich der Bebauung zu ergründen, da er die Befürchtung hat, dass der Gebietscharakter dieses Bereiches verloren gehen könnte.

Frage von Herrn W.:

Wem nutzt diese Bebauung?

Die Verwaltung erklärt, dass es nach BauGB die Pflicht ist, mit dem Gut Grund und Boden verantwortungsvoll umzugehen. Ein Brachliegen des voll erschlossenen, derzeitigen Gewerbegrundstücks wäre vollkommen konträr zu diesem Grundsatz!

Frage von Frau B.:

Welche Distanz wird zwischen der Doppelhausbebauung und der Straße "Bahnhof Kottenforst" liegen?

Der Planer entgegnet diesbezüglich, dass man einen Abstand zur Verkehrsfläche einhalten wird.

Frage und Anregung von Frau Sch.:

Frau Sch. mahnt den Schutz des Gutes „Tier“ an. Außerdem merkt Sie an, bezüglich des Gastronomieunternehmens Traditionen zu schützen, bzw. diesem Unternehmen eine Garantie zu erteilen, die den fortlaufenden Betrieb des Gewerbes festschreibt.

Die Verwaltung erklärt diesbezüglich, dass ein allgemeiner Interessensausgleich angestrebt wird, von dem alle Beteiligten profitieren. Jedoch sollte der Grundgedanke der städtebaulichen Weiterentwicklung ebenfalls bedacht werden!

Nach dem keine weiteren Fragestellungen bestehen, beendet die Verwaltung um circa 20.25 Uhr die Bürgerinformationsveranstaltung nach BauGB zum Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 102, „Bahnhof Kottenforst“, 2. Änderung