

Stadt Meckenheim
Der Bürgermeister
FB 61-622-20dT1(16/18)
FB 61-622-FNP(50)

26. April 2012

Aktenvermerk:

Bebauungsplan Nr. 20 D, Teil 2, "Auf dem Steinbüchel", 16. und 18. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim, 50. Änderung

Hier: Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Bauleitplanung am 16. April 2012 mit den Bürgern/Öffentlichkeit gemäß § 3.1 BauGB

Durch Bekanntmachung im Meckener Amtsblatt (Blickpunkt Schaufenster) vom 28. März 2012, 42 Jahrgang- 13. Woche, wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Meckenheim zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die Bauleitplanung für

Montag, den 16. April 2012, 18.00 Uhr,
Ratssäle der Stadt Meckenheim S 5, Im Ruhrfeld 16, 53340 Meckenheim

Eingeladen.

Beginn: 18.00 Uhr Ende: 19.30 Uhr

Die Verwaltung wurde Vertreten durch:

Herr Spilles	Bürgermeister
Herr Witt	Technischer Beigeordneter
Frau Leersch	Leitung FB 61, Stadtplanung - Liegenschaften
Herr Lobeck	MA FB 61, Stadtplanung - Liegenschaften

Gäste der Veranstaltung: Herr Dr. Naumann, Büro SGP Meckenheim
Herr Roth, ISR, Haan
Herr Meyer, ISR, Haan

Es waren 16 Bürgerinnen und Bürger anwesend, darunter die Ratsmitglieder Herr Schiller und Herr Steger.

Die heutige, frühzeitige Informationsveranstaltung zur Unterrichtung und Erörterung der Bauleitplanung über die Aufstellung der 16. und 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 D, Teil 2 sowie die dazu parallel verlaufende 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim 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 Schaufenster – Amtsblatt der Stadt Meckenheim – am 28. März 2012 erfolgte.

Anschließend begrüßt die Verwaltung die anwesenden Gäste, Herrn Dr. Naumann vom Büro **SGP ARCHITEKTEN & STADTPLANER** in Meckenheim, Herrn Roth und Herrn Meyer vom **Büro ISR** in Haan sowie alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger und erläutert den anstehenden Verlauf der o. g. Bauleitplanverfahren. Daran anschließend erfolgt eine ausführliche

PowerPointPräsentation, in der die Planer die bisher erfolgten und weiter anstehenden Planungsschritte darstellen.

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

Allgemeine Anmerkung von Herrn [REDACTED] zum Verfahren der 16. und 18. Änderung des Bebauungsplanes sowie der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim:

Herr [REDACTED] untermauert [REDACTED] seine volle Zustimmung zur Gesamtplanung der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim sowie der 16. und 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 D.

Frage von Herrn [REDACTED]:

Wann ist mit der Eröffnung der beiden Lebensmittelmärkte zu rechnen?

Die Verwaltung erläutert, dass für den im Geltungsbereich der 15. Änderung des B-Planes gelegenen Edeka Marktes bereits eine Baugenehmigung vorliegt, für den Bereich der 16. Änderung (Grundstück Discounter Aldi) jedoch noch kein Planungsrecht besteht. Ziel des Investors ist es, beide Märkte baulich kompakt, zeitnah zusammen auszuführen, der Verwaltung derzeit bekannter, anvisierter Eröffnungstermin beider Märkte soll Ende 2012 sein.

Anregung von Herrn [REDACTED] zur Umsetzung der rechtskräftigen, 15. Änderung des Bebauungsplanes 20 D.

Die Zuwegung zwischen Heroldpassage und den beiden neuen Märkten sollte verbessert werden, beispielsweise durch den Abbau der beiden Garagen, oder auch durch die Beseitigung/Versetzung der Pflanztröge, so dass ein guter optischer Zugang zwischen den beiden Einzelhandelsbereichen sichergestellt ist.

Fragen von Herrn [REDACTED] zur 18. Änderung des Bebauungsplanes 20 D:

Wie verbindlich ist die Umsetzung des derzeitigen Gestaltungsentwurfes?
Wie ist in diesem Zusammenhang der Begriff Stadthaus zu erklären?

Herr Meyer vom Büro ISR erläutert, dass die Stadthäuser dreigeschossig mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten pro Geschoss geplant werden (Umgangssprachlich Mehrfamilienhaus). Der Gestaltungsentwurf entspricht einer ersten Konzeption, auf dessen Grundlage die weitere Planung erfolgt. Grundstücksparzellen sind in diesem Planungsstadium noch nicht bindend. Herr Roth, ebenfalls vom Büro ISR ergänzt, dass die im Gestaltungsentwurf hinterlegte Zonierung der dichteren Bebauung im Norden sowie der aufgelockerten Einzelhausbebauung im Süden verbindlich im Bebauungsplan festgeschrieben sein wird.

Die Verwaltung ergänzt diesbezüglich, dass die im Gestaltungsentwurf dargestellten Verkehrswegebeziehungen als verbindlich für den Bebauungsplan anzusehen sind. Wie bereits zuvor erwähnt, ist die zukünftige Grundstückseinteilung zu diesem Zeitpunkt jedoch noch als flexibel anzusehen. Grundsätzlich angestrebt wird neben einer geringen Anzahl von Mehrfamilienhäusern eine hohe Anzahl an freistehenden Einzelhäusern.

Nachfrage von Herrn [REDACTED] zur 18. Änderung des Bebauungsplanes 20 D:

Wird für die beabsichtigte Gesamtplanung eine Festlegung hinsichtlich einer barrierefreien Bebauung angestrebt?

Die Verwaltung erklärt diesbezüglich, dass eine solche Festsetzung im Bebauungsplan nicht hinterlegt werden kann. Die barrierefreie Bauausführung in der Einzelhausbebauung liegt bei den jeweiligen Bauherren bzw. Investoren, im Geschoss- bzw. Mehrfamilienhausbau wird die Barrierefreie Bauausführung jedoch über die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zwingend geregelt/festgelegt.

Frage von Frau [REDACTED] zur 18. Änderung des Bebauungsplanes 20 D:

Ist zukünftig eine direkte Zuwegung über die vorhandene, östlich gelegene Brücke von Alt-Merl nach Neu-Merl zum geplanten Einzelhandelsbereich möglich bzw. beabsichtigt?

Herr Roth vom Büro ISR erläutert, das die angefragte Zuwegung aufgrund des großen Höhenunterschiedes sowie des geplanten Lärmschutzes im Bereich des nördlich gelegenen Brückenkopfes nur schwer umsetzbar seien. Eine solche Lösung wäre ausschließlich mit einer Öffnung des Lärmschutzwalles umzusetzen. In Folge dessen ist der geforderte Lärmschutz für das nördlich gelegene Wohngebiet nicht mehr gewährleistet.

Die Verwaltung erklärt darüber hinaus, dass durch einen direkten Anschluss der östlich gelegenen Brücke an den vorhandenen Fahrradweg ein hohes Gefährdungspotenzial im Einmündungsbereich zwischen Fuß- und Radweg gesehen wird.

Frage von Herrn [REDACTED] zur 18. Änderung des Bebauungsplanes 20 D:

Ist zukünftig eine direkte Zuwegung von der Brücke zum Radweg angedacht?

Die Verwaltung erklärt, dass ein unmittelbarer Anschluss der Brücke an den Radweg unter den gegebenen Voraussetzungen nicht umzusetzen ist. Alle vorhandenen Anschlüsse an den bestehenden Radweg bestehen zukünftig weiterhin. Ein Anschluss am Fuß der Rampe über den östlichen Bereich des Baugebietes ist auf Grund der Grundstückseigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich.

Fragen von Herrn [REDACTED] zur 18. Änderung des Bebauungsplanes 20 D:

Wann ist mit dem Beginn der Wohnbebauung zu rechnen?

Welche Höhe weist der beabsichtigte Lärmschutz aus und in welcher Form wird dieser umgesetzt? Erfolgt von Seiten der Stadt im Bereich der noch verbliebenen Sportflächen eine Auffüllung der späteren Grundstücksparzellen?

Herr Roth vom Büro ISR erläutert, das die Erschließung des Baugebietes ab Ende des Jahres 2012 geplant wird. Eine Bebauung der privaten Grundstücksbereiche wird ab 2013 möglich sein. Die Höhe des aus Wall und Wand kombinierten Lärmschutzes wird bei circa 3,00 bis 3,50 Metern liegen. Die Wand/Wall-Konstruktion wird darüber hinaus im Bereich des Kreisels bis in das nördlich gelegene Wohngebiet hinein gezogen, um einen optimalen Lärmschutz gewährleisten zu können. Eine Auffüllung der Grundstücksparzellen im Bereich der noch verbliebenen Sportflächen in Höhe von 1,00 bis 1,50 Meter wird nötig sein, jedoch muss diese Auffüllung über die jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgen. Eine Null- bzw. Geländehöhe als Anhaltspunkt der Straße sowie der späteren Bebauung wird im Bebauungsplan festgelegt.

Frage von Frau [REDACTED] zur 18. Änderung des Bebauungsplanes 20 D:

Wird auch zukünftig ein Martinsfeuer im Geltungsbereich der Planungen möglich sein?

Die Verwaltung erklärt, dass der Sachverhalt bereits bekannt ist und zur Klärung an den Fachbereich 32, Sicherheit und Ordnung weitergeleitet wurde. Sollte dies nicht möglich sein,

wird selbstverständlich nach einem adäquaten Standort gesucht, um auch weiterhin die Tradition aufrecht erhalten zu können.

Fragen/Anmerkung von Herrn [REDACTED] zur 18. Änderung des Bebauungsplanes 20 D:

Ist zukünftig eine direkte Anbindung der Brücke an den Radweg vor der Lärmschutzwand möglich?

Die Verwaltung erklärt, den Sachverhalt noch einmal prüfen zu wollen. Gleichwohl wird in diesem Zusammenhang noch einmal darauf hingewiesen, dass die abschüssige, mit einem maximal 6%igen Gefälle hergerichtete Rampe zu nah an den das Wohngebiet erschließenden Kreisel heranreicht.

Fragen von Herrn [REDACTED] zur 18. Änderung des Bebauungsplanes 20 D:

Zum Thema Lärmschutz. Wie ist die Formulierung "Fensterunabhängige Lüftungseinrichtung" zu verstehen? Besteht bereits Klarheit darüber, über welche Art Leitungsstränge im Bereich Telekommunikation die in das Verfahren involvierten Träger entschieden haben und wie ist der weitere zeitliche Ablauf des Bauleitplanverfahrens? Werretal als Investor nennt in diesem Zusammenhang den 30.08.2012 als Startschuss zur Erschließung.

Herr Roth vom Büro ISR erklärt, dass der prognostizierte Lärm zusätzlich zu den bereits bestehenden, aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) unter anderem von passiven Lärmschutzvorrichtungen aufzunehmen ist. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen müssen jedoch ausschließlich im Bereich der Obergeschosse entlang der Gudenauer Allee im südlichen Bereich des Plangebietes beachtet werden. Bezogen auf die vorherige Frage handelt es sich hierbei um mechanische, schallgedämmte Lüftungen an Fenstern, die eine Belüftung ermöglichen, ohne das Fenster selbst öffnen zu müssen.

Hinsichtlich der Leitungsnetze liegen derzeit noch keinen genauen Angaben vor.

Auf Grundlage des § 33 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung regelt, ist, so alle weiteren Verfahrensschritte wie geplant verlaufen, der zuvor genannte Ablauf nach derzeitigem Sachstand möglich.

Frage von Frau [REDACTED]:

Zum Thema Lärmschutz im Bereich des Edeka-Marktes. Wie wird dieser gewährleistet?

Herr Roth vom Büro ISR erklärt, dass der Lärm durch die gewählte Wegführung und die damit in Zusammenhang stehende Höhenentwicklung zum Bereich des Wohngebietes Ulmenstraße abgefangen wird. Infolge der gewählten Niveauunterschiede ergibt sich somit eine aktive Lärmschutzvorrichtung, in dessen Folge der maximal zulässige Lärmpegel für Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO eingehalten wird.

Fragen von Frau [REDACTED] zur 18. Änderung des Bebauungsplanes 20 D:

Sind Zisternen im Bereich der Wohnbebauung Pflicht?

Sind Sattelitenschüsseln erlaubt?

Gibt es Vorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung?

Die Verwaltung erklärt, dass Zisternen nicht zwingend vorgeschrieben sind, bei Interesse auf den Privaten Grundstücksflächen jedoch errichtet werden dürfen. Wasserabgaben fallen in diesem Fall selbstverständlich weiterhin an. Einschränkungen hinsichtlich der privaten Sattelitenschüsseln werden nicht Grundlage des Bauleitplanes sein. Zur Dachgestaltung gibt es keine Einschränkungen, Flachdächer wie auch geneigte Dächer werden im Plangebiet zulässig sein.

Nach dem keine weiteren Fragestellungen bestehen, beendet die Verwaltung um circa 19.30 Uhr die Bürgerinformationsveranstaltung nach BauGB zum Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 20 D, Teil 2, "Auf dem Steinbüchel", 16. und 18. Änderung" so wie die dazu parallel verlaufenden 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim.

Christoph Lobeck

[REDACTED]

Meckenheim, den 16. April 2012

Sprecher: [REDACTED]
[REDACTED]

Stellungnahme zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Meckenheim sowie Änderung der Bebauungspläne (Bplan) Nr. 20d -Teil 2- "Auf dem Steinbüchel", Nr.16 , 17 und 18

Der 50. Änderung des FNP, ebenso wie der 16. BPlan-Änderung wird von der Bürgerprojektgruppe Merl-Steinbüchel zugestimmt.

Damit wird zur bereits baurechtlich zulässigen Ansiedlung des Vollsortimenters EDEKA auch die Ansiedlung des Discounters ALDI möglich und endlich dem Willen von 2.317 wahlberechtigten Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteils entsprochen, die genau diese Nahversorgung mit dem im November 2007 eingeleiteten Bürgerbegehren gefordert haben.

Zutreffend wird in der Begründung auf die BBE-Tragfähigkeitsstudie vom Oktober 2007 eingegangen, die diese Kombination von Vollsortimenter und Discounter mit 2.500 Quadratmetern Verkaufsfläche als sinnvoll und verträglich wertet.

Die bereits 2007/2008 mögliche und von den Bürgern gewollte Ansiedlung eines Vollsortimenters (z.B. Edeka) und Discounters (z.B. Aldi) auf dem Tennenplatz wird jetzt dank gewachsener Einsicht von Kommunalpolitikern und des OVG-Richterspruchs vom 29.4.2011 reale Wirklichkeit.

Im übrigen wird hierzu auf die Erklärung der Bürgerprojektgruppe vom 24. März und 7. Mai 2009 gegenüber der Stadt verwiesen.

Die 17. BPlan-Änderung, mit der für die Herold-Passage das Einzelhandels-Standort- und Zentrenkonzept festgeschrieben wird, mit dem zukünftig sogenannte "zentrenrelevante Waren-Sortimente" ausgeschlossen werden, findet nicht die Zustimmung der Bürgerprojektgruppe.

Der damit verbundene Ausschluss bestimmter Warensortimente behindert die Revitalisierung der Herold-Passage. Die Bürgerprojektgruppe fordert unter Hinweis auf ihre Stellungnahme vom 14. Dezember 2010 an die Stadt, dass Sortimente, die in der Vergangenheit und aktuell in der Herold-Passage verkauft wurden, bzw. werden, Bestandsschutz bei Eigentümer-, bzw. Besitzerwechsel und/oder nach Zeiten des Leerstandes haben.

Die 18. BPlan-Änderung, mit der eine Modifikation in der Aufteilung des Wohngebietes in Fortsetzung bisheriger Planung beabsichtigt ist, findet als notwendige, am Marktgeschehen orientierte Maßnahme die Zustimmung der Bürgerprojektgruppe

[REDACTED] [REDACTED]