



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2014/02095

Datum: 03.02.2014

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung	13.02.2014	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim und Bebauungsplan Nr. 102 "Bahnhof Kottenforst", 2. Änderung; hier: Abarbeitung der Aufgabenstellung vom März 2012

Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung stimmt der vorgelegten Abarbeitung und Beantwortung der Verwaltung zum aufgeworfenen Fragenkatalog aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 15.03.2012 zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die dargelegten Sachverhalte und Anregungen in die Entwurfsplanung einzuarbeiten und die Entwurfsplanung insgesamt für den Verfahrensschritt der Offenlage vorzubereiten zur Vorlage in einen der nächsten Ausschusssitzungen.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Dem im Rahmen der Ausschusssitzung für Stadtentwicklung am 15.03.2012 vorgelegten Beschluss der Verwaltung zu den im Parallelverfahren geführten Bauleitplanverfahren zur 47. Änderung des FNP und B-Plan 102 „Bahnhof Kottenforst“ ,2. Änderung, hier: Abwägung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und dem Offenlagebeschluss wurde nicht zugestimmt, da aus Sicht der Ausschussmitglieder die vorgelegte Abwägung als fehlerhaft angesehen und somit als nicht beschlussfähig festgestellt wurde (Anlage 1 – Niederschrift der Sitzung zu TOP 8 + 9)

Die Verwaltung wurde beauftragt, die „intendierte Planung zu überarbeiten unter Prüfung der durch alle Fraktionen und den Ortsvorsteher aufgeworfenen, offenen Fragen unter Einbezugnahme der Beantwortung der widersprüchlichen Aussagen in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Vorlage von möglichen Förderprogrammen zur Renaturierung mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen“.

Mit Datum vom 04.05.2012 wurde eine Petition eines Anwohners des Bahnhof Kottenforst an den Petitionsausschuss des Landtages NRW gerichtet, mit denen sich sowohl das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW (MBWSV) wie auch das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MKULNV) zu beschäftigen hatten (Anlage 2). Hierzu wurden über die Bezirksregierung Köln, den Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Meckenheim Stellungnahmen zu den in der Petition aufgeworfenen Fragen zur Bauleitplanung, Denkmalpflege und Landschaftspflege erarbeitet und an die Ministerien zurückgekoppelt. Eine Antwort des im Petitionsverfahren federführenden MBWSV erhielt die Stadt Ende Januar 2013 (Anlage 3).

Das MBWSV weist in der Stellungnahme auf 2 Themenkomplexe mit Unwägbarkeiten, die im weiteren Verfahren noch zu lösen sind, hin. Dies ist zum einen die fehlende Beteiligung des Landschaftsverbandes Rheinland zum Denkmalschutz sowie die im frühzeitigen Verfahren bisher durchgeführte Artenschutzprüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Parallel zur Erarbeitung der Stellungnahmen zum Petitionsverfahren wurden mit dem Rhein-Sieg-Kreis -Amt für Natur- und Landschaftsschutz- die aufgeworfenen Fragen zum Landschaftsschutz erarbeitet, ebenso die vom Ministerium aufgeworfenen Mängel (Anlage 4).

Die Erörterungsgespräche mit dem Landesbetrieb Wald und Holz und dem Zweckverband Naturpark Rheinland sowie dem Amt für Denkmalpflege (Anlage 5) erfolgten im Frühjahr 2013.

Die im Ausschuss am 15.02.2012 aufgeworfenen Fragestellungen werden folgend beantwortet:

Eingaben Naturpark Rheinland und Landesbetrieb Wald und Holz

- **Ist der gewählte Abstand der Wohnbebauung zum Waldrand nach geltendem Recht zu vertreten?**
- **Wieso geht die Verwaltung mit der Empfehlung des Landesbetriebes Wald und Holz zum Schutz des Waldes nicht konform und passt in der Folge die Bebauungsplangrenzen nicht dem dort empfohlenen Abstand an?**
- **Wieso wurde zur Empfehlung des Landesbetriebes Wald und Holz keine zusätzliche Bewertung im Umweltbereich gefasst bzw. eine zweite Meinung zum Sachverhalt eingeholt?**

Die Fragestellungen wurden im Rahmen der Abwägung eingehend überprüft und entsprechend abgewogen. In der Stellungnahme des MBWSV (Anlage 3 Seite 6-7) wird im Übrigen festgestellt, dass die vorgetragenen Einwände von der Stadt angemessen berücksichtigt wurden.

- **Ist die in der Abwägung der Verwaltung aufgeführte Grunddienstbarkeit bei Umwandlung von Gewerbegebiet in Wohngebiet übertragbar, und was, wenn dies nicht der Fall sein sollte?**

Grundsätzlich ist eine Grunddienstbarkeit, die durch die Einigung der Eigentümer entsteht, grundstücksbezogen im Grundbuch Abt. II des belasteten Grundstücks eingetragen und folglich unabhängig von der Nutzung eines Grundstücks. Eine Umwandlung der Grundstücksnutzung hat keinerlei Einfluss auf die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit und bleibt auch nach Änderung der Nutzungsart des Grundstücks bestehen.

- **Besteht die Möglichkeit einer Renaturierung bzw. die rechtliche Ausweisung einer Ausgleichsfläche des Geländes durch die Stadt Meckenheim, beispielsweise mit Hilfe von Fördergeldern nach Erwerb der Fläche?**

Die von den Planungen betroffene, circa 2 Hektar große Fläche liegt in Privatbesitz und ist noch mit baulichen Anlagen aus der Zeit der gewerblichen Nutzung belegt. Ein Erwerb der im Bebauungsplan Nr. 102 "Bahnhof Kottenforst" als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche hätte, inklusive des Abrisses der dort vorhandenen Bestandsbebauung und der dann anstehenden Renaturierung, einen finanziellen Aufwand zur Folge, der, nach Meinung der Verwaltung, nicht zu rechtfertigen und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu verantworten ist. Auch eine Finanzierung mit Hilfe von Stiftungsgeldern, wie sie vorgeschlagen wurde, ist nach intensiven Recherchen u. a. mit Vertretern des Landesbetriebes Wald und Holz bzw. Naturpark Rheinland als nicht umsetzbar darzustellen, da keinerlei Institutionen gefunden wurden, die sich einem solchen Projekt, ohne Eigenleistung der Kommune, widmen würden.

Eingabe Zweckverband Naturpark Rheinland

- **Steht die beabsichtigte Wohnbebauung nicht im Widerspruch zum Gebot der nachhaltigen Stadtentwicklung nach BauGB, insbesondere unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und den aktuell in der Umsetzung befindlichen Baugebiete auf Meckener Stadtgebiet?**

Die Umwandlung des derzeitigen Gewerbegebietes in Wohnbauflächen entspricht ausdrücklich einer nachhaltigen Entwicklung, da hier in unmittelbarer Nähe zum Wald die nicht bereichstypischen, gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden sollen. Somit wird keine neue Baufläche generiert, sondern ausschließlich eine bereits vorhandene, entwickelte Fläche einer verträglichen Nutzungsänderung unterzogen. Eine Wohnbebauung innerhalb der Bereichsgrenzen des ehemaligen Gewerbegebietes stellt für den Übergangsbereich von bereits entwickelten Bauflächen in den freien Natur- und Landschaftsraum somit die zweifelsfrei verträglichere Lösung dar.

Darüber hinaus zeigt die Vermarktung der derzeit im Stadtgebiet befindlichen, neuen Baugebiete, dass die Nachfrage gegeben ist.

In der Stellungnahme des MBWSV (Anlage 3 Seite 6) wird im Übrigen festgestellt, dass sich die Stadt mit den Einwänden des Zweckverbandes angemessen auseinandergesetzt hat.

Eingaben des Rhein-Sieg-Kreises

- **Die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises empfiehlt, die Auswirkungen des Vorhabens auf das Vogelschutz- und FFH-Gebiet nochmals eingehend zu untersuchen. Wieso ist die Verwaltung nicht auf diese Aufforderung zur Einholung einer weiteren Meinung eingegangen?**

Die Einwände des RSK wurden insoweit berücksichtigt, dass eine Artenschutzprüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erarbeitet wurden. Die Stellungnahme des MKULNV legt dar, dass die Gutachten jedoch Mängel aufweisen, die im weiteren Verfahren zu beheben sind. (Anlage 3, Seite 4-7). Die Abstimmungen mit dem RSK (Anlage 4) konnten im Frühjahr erfolgen, so dass der RSK seine Bedenken gegenüber der Planung zurückgenommen hat.

Aufgabe der Verwaltung: *Die Mängel in der Artenschutzprüfung sowie FFH-Verträglichkeitsprüfung sind zu korrigieren und neben den abgestimmten Vorgaben des RSK in die Verfahrensunterlagen einzuarbeiten.*

- **Warum wurde die vom Kreis erwähnte, westlich des Plangebietes gelegene Pferdeweide inkl. Unterstand als Immissionsproblematik nicht in der Abwägung behandelt?**

Die Aussage des Kreises basierte auf einer alten, in den Katasterplänen noch vorhandenen Angabe „Reitplatz“, die bereits zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung nicht mehr existent war. In

Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Bahnhof Kottenforst" im Jahre 1992 wurde der Bereich des ehemaligen Reitplatzes in eine Mischgebietsfläche umgewandelt. Insofern handelt es sich um ein Versehen des RSK, über welches der Sachbearbeiter bereits mündlich informiert wurde.

- **Entstehen im Zuge der neuen Baumaßnahmen für die dortigen Grundstücksbesitzer zusätzliche Kosten im Rahmen der Kanalarbeiten?**

Nein, der Investor übernimmt sämtliche im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohngebietes entstehenden Kosten.

- **Gibt es im Bereich des Bahnhof Kottenforst die Möglichkeit einer Buswendeanlage, um gegebenenfalls einen Anschluss an das vorhandene ÖPNV-Netz zu gewährleisten? Welche Zusatzkosten sind diesbezüglich zu erwarten?**

Eine Buswendeanlage im Bereich des Bahnhof Kottenforst ist bereits aktuell planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 102 "Bahnhof Kottenforst" unmittelbar westlich der Bahngleise festgelegt. Die Stadt Meckenheim hat keine Pflicht zur Einrichtung eines Busverkehrs.

- **Passt ein hochwertiges Wohngebiet in einen Bereich mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen? Beeinträchtigt eine Lärmschutzwand/-wall bzw. das beabsichtigte Baugebiet den gegenüber gelegenen, als Denkmal ausgewiesenen Bahnhof Kottenforst bzw. die Aufenthaltsqualität der gegenüber liegenden Außengastronomie auch dahingehend, dass der Blick auf den Wald eingeschränkt wird?**

In einem Gespräch mit dem Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege - vor Ort am 04.03.2013 wurde der Sachverhalt gemeinsam eingehend untersucht und festgestellt, dass aus Sicht der denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten grundsätzlich keine Argumente gegen eine Bebauung vor Ort vorliegen, so sich der Lärmschutz den örtlichen Gegebenheiten anpasst bzw. sich diesen unterordnet (Anlage 5).

Aufgabe der Verwaltung: *Lösungen hierzu werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erarbeitet.*

Des Weiteren stehen aktive wie auch passive Schallschutzmaßnahmen (optional Lärmschutzwand oder -wall) nicht konträr zu einer hochwertigen Wohnbebauung, wie dies die aktuellen Baugebiete „Nördliche Stadterweiterung“ - Baugebiet Sonnenseite und Rahmenkonzeption Merl beweisen.

Meckenheim, den 03.02.2014

Christoph Lobeck
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch
Leiterin

Anlagen:

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3
Anlage 4
Anlage 5

Abstimmungsergebnis:

☐

Ja

☐

Nein

☐

Enthaltungen