Anlage 1

Stadt Meckenheim
Der Bürgermeister
FB 61-622-27/110

06. April 2011

Aktenvermerk

Bauleitplanverfahren Nr. 110, "Am Viethenkreuz I"

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

Durch Bekanntmachung im Meckenheimer Amstblatt (Blickpunkt Schaufester) vom 30. März 2011, 41. Jahrgang - 13. Woche, wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Meckenheim zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die Bauleitplanung für

Dienstag, 05 April 2011, 18.00 Uhr im Verwaltungsgebäude der Stadt Meckenheim, Im Ruhrfeld 16, 53340 Meckenheim, Sitzungssaal S 5

Eingeladen.

Beginn: 18.02 Uhr Ende: 19.45 Uhr

Die Verwaltung wurde vertreten durch:

Herr Spilles	Bürgermeister Stadt Meckenheim
Frau Leersch	Leitung Fachbereichs 61
Herr Lobeck	Verwaltungsangestellter FB 61
Dr. Naumann	Büro SGP Meckenheim

Es waren 32 Bürgerinnen und Bürger anwesed

Die Verwaltung eröffnet um 18.02 Uhr die Informationsveranstaltung nach BauGB zum Bauleitplanverfahren "Am Viethenkreuz I", begrüßt den anwesenden Gast, Herrn Dr. Naumann vom Büro SGP ARCHITEKTEN & STADTPLANER in Meckenheim sowie alle anwesenden Bürger und erläutert den nun anstehenden Verfahrensverlauf. Daran anschließend erfolgt eine ausführliche PowerPointPräsentation, in der die bisher erfolgten und die weiter anstehenden Planungsschritte dargestellt werden.

Frage von Herrn [redacted], Anwohner der Straße „Im Finkenschlag“ zur B-Plangröße, bzw. zu den Landwirtschaftlichen- und Wohnbauflächen.

Warum wird nicht der gesamte Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen?

Die Verwaltung erläutert, dass diese beiden unterschiedlichen Flächenausweisungen schon im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bestehen und in Absprache mit der Bezirksregierung auch zukünftig eine Aufteilung zwischen diesen beiden Nutzungsarten angestrebt wird. Eine Änderung und Anpassung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes ist jedoch trotz allem für den Bereich “Am Viethenkreuz I“ notwendig.

Frage bzw. Anregung von Herrn [redacted] im Namen der betroffenen Kirchengemeinde.

Vorab werden speziell für junge Familien bezahlbare Grundstücksgrößen zwischen 400 - 450 m² von Herrn Nöthen angeregt.

Warum wird in den vorliegenden Planungen ein so großer Sicherheitsabstand um den landwirtschaftlichen Betrieb gelegt, der für die Grundstücksbesitzer nach Abschluss des Verfahrens höhere Endkosten bedeutet? Was ist der Grund und ist der Betrieb auch zukünftig gesichert?

Herr Dr. Naumann erklärt, das die genannten Grundstücksgrößen zwischen 400 und 450 m² auch aus seiner Sicht ideal erscheinen, siehe Entwurf I. Eine Alternative muss im Verfahrensverlauf jedoch ebenfalls geprüft und angeboten werden. Hinsichtlich des Einwands bezüglich des Sicherheitsabstands merkt Herr Dr. Naumann an, dass ein Miteinander zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist. Um eine Einschränkung / Beeinträchtigung beider Seiten jedoch zu verhindern, wird dieser 50 Meter betragende Sicherheitsabstand vom Lärmgutachter nach einer Betrachtung der örtlichen Verhältnisse auf Grundlage der vorliegenden Entwürfe uneingeschränkt empfohlen.

Anregung von Herrn [redacted].

Anregung bezüglich einer höheren Baudichte im gesamten B-Planbereich, da somit eine höhere Wertschöpfung zu erwarten sei. Auch eine Umkreisung des landwirtschaftlichen Betriebes wird empfohlen. Eine Bebauung bis zum Feldweg im Süden wäre wünschenswert. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, das eventuell Entschädigungsansprüche von Bürgern geltend gemacht werden könnten, deren Grundstücke im derzeitigen FNP noch als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Herr Dr. Naumann erklärt, das ein Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan gilt, der keinerlei Rechtsgrundlage auf Ausführung beinhaltet. Rechtsverbindlich ist in diesem Zusammenhang ausschließlich der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan. Ebenso wenig ist ein Flächennutzungsplan Parzellengenau. Bezüglich einer höheren Baudichte erklärt Herr Dr. Naumann, das in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln Bauflächen / Grundstücke, die damit direkt in Zusammenhang stehende Anzahl von Wohneinheiten und die dafür benötigten Zeitfenster zur Umsetzung erörtert werden, um eine maßvolle Planung und damit verbunden ein verantwortungsvoller Umgang mit der Ressource Bauland zu gewährleisten.

Frage von Frau [redacted].

Kann garantiert werden, dass der landwirtschaftliche Betrieb auch zukünftig als solcher betrieben und nicht umgewidmet wird. Könnte die neue Halle beispielsweise einer anderen Nutzung zugeordnet werden?

Herr Dr. Naumann erklärt diesbezüglich, dass aus planungsrechtlicher Sich ausschließlich die derzeitige Nutzung zulässig ist! Eine Nutzungsänderung ist nur unter den Maß / Vorgaben des § 35 BauGB möglich, gleichbedeutend mit landwirtschaftlichen Nutzungen. Vorhergehende Gespräche mit dem Betreiber haben jedoch eine Nachhaltigkeit des Betriebes nachgewiesen.

Anmerkung von Herrn [redacted].

Vorschlag der Erweiterung des gesamten B-Planbereichs über die derzeitigen Wohnbereichsgrenzen hinaus. Speziell im Süden für eine optimierte Erschließung, die beidseits bebaut werden kann

Herr Dr. Naumann erläutert, dass auch eine solche Variante in den ersten Entwurfsüberlegungen geprüft wurde, aufgrund der Lage vor Ort aber die nun in den Entwürfen dargestellte Erschließung bevorzugt wird. Eine Erweiterung des derzeitigen Plangebietes ist darüber hinaus nicht vorgesehen, da im südlichen Plangebietsbereich mit der gewählten Erschließung eine klare Gebietsabgrenzung gewährleistet wird. Allgemein werden die exakten "Randsituationen" des B-Planbereichs bezüglich der einzurichtenden Ausgleichsflächen noch im Einzelnen geprüft.

Frage von Herrn [redacted]

Ist die Schmutzwasserentsorgung über den Ersdorfer Bach gesichert?

Die Verwaltung erläutert, dass zu diesem Gesichtspunkt des Bauleitplanverfahrens derzeit Planungen laufen, die jedoch noch nicht abschließend beendet wurden. Grundsätzlich muss jedoch auch in Anpassung an die Gesetzgebung eine Vergrößerung der Abwasserkanäle im Bereich Ersdorf erfolgen, da die hydraulische Situation dort derzeit nicht genügend ist.

Anmerkung von Herrn [redacted] bezüglich des nordwestlichen Planbereichs:

Ist es in diesem Bereich nicht sinnvoller, die derzeitige Stichstraße mit Wendehammer / Endpunkt so auszuführen, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt werden könnte. Außerdem erklärt Herr Eich, dass der Bereich in Verlängerung der Hofanlage in die freizuhaltenden Flächen integriert und nicht als Bauland ausgewiesen werden sollen.

Herr Dr. Naumann erklärt, dass alle Flächen des Bebauungsplangebietes im Umlegungsverfahren in einen Topf kommen und anschließend anteilig auf alle Grundstücksbesitzer umgelegt werden. Somit werden in diesem Verfahren alle Grundstücksbesitzer gleich behandelt!

Fragen von Frau [redacted] Anwohnerin der Straße "Auf dem Acker":

Warum erfolgt eine Erschließung nicht ausschließlich über die Straße "Am Viethenkreuz" und was wird aus dem derzeitigen 5 Meter breiten Grünstreifen zwischen dem B-Plan Gebiet "Auf´m Acker" und den nordwestlich gelegenen, landwirtschaftlichen Flächen?

Herr Dr. Naumann erklärt diesbezüglich, dass die in den Entwürfen dargestellte Verkehrsführung auf Grundlage eines im Vorfeld durchgeführten Verkehrsgutachtens entwickelt wurde.

Der 5 Meter breite Grünstreifen, der bisher das Gebiet "Auf dem Acker" zum Landschaftsraum abschloss, soll in der Neuplanung nicht mehr als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, eine Privatisierung der Flächen wird angestrebt.

Anmerkung von Herrn [redacted] bezüglich des 5 Meter breiten Streifens:

Diese Fläche ist als Ausgleichsfläche von den damaligen Grundstückseigentümern abgezogen worden. Daher sollte die Fläche an anderer Stelle auch wieder als Ausgleichsfläche geführt werden.

Die Verwaltung erklärt, dass die Fläche an anderer Stelle wieder in der neuen Planung als Ausgleichsfläche geführt werden wird und nicht "verloren" geht.

Frage bzw. Anregung von Herrn [redacted] Anwohner der Straße "Am Viethenkreuz":

Herr Koll interpretiert den Sachverhalt bezüglich der Kanalsanierung so, dass die Bewohner der Straße "Am Viethenkreuz" für die Erschließungskosten, bzw. die Erneuerung der Entwässerung im Bereich des Viethenkreuzes und des neuen Baugebietes herhalten müssen.

Die Verwaltung legt dar, dass das Kanalnetz unabhängig von den Planungen im Bereich "Am Viethenkreuz" zeitnah saniert werden muss. Kanalsanierung sowie Bebauungsplanänderung sind zwei von einander unabhängige Vorgänge. Die in den Entwürfen hellgrün hinterlegten Flächen werden darüber hinaus auch zukünftig landwirtschaftlich ausgewiesene Flächen bleiben! Des Weiteren gibt es zum Ver- und Entsorgungskonzept zu diesem frühen Zeitpunkt allgemein noch keine genauen Angaben.

Frage bzw. Anregung von Herrn [redacted].

Auch er äußert sein Unbehagen bezüglich einer etwaigen Kostenübernahme der Anlieger.

Die Verwaltung bekräftigt in diesem Zusammenhang, dass es sich am heutigen Tage um eine Bürgerinformationsveranstaltung zur Bauleitplanung "Am Viethenkreuz I" handelt. Alle Fragen zum Themenbereich Kanalsanierung werden in einer gesonderten Bürgerinformationsveranstaltung behandelt werden.

Frage bzw. Anregung von Herrn [redacted] Anwohner der Straße "Sperberweg":

Ist der Sperberweg von den Kanalsanierungsarbeiten betroffen?

Die Verwaltung verweist noch einmal auf die zukünftige Bürgerinformationsveranstaltung.

Info von Herrn [redacted] in seiner Funktion als Ortsvorsteher Ersdorfs:

Zusätzliche Kosten / Gebühren im Zusammenhang mit der Kanalsanierung sind für die derzeitigen Anwohner im Bereich Altendorf / Ersdorf seines Wissensstands nach nicht zu erwarten. Gleiches gilt für eine Beteiligung an den Erschließungskosten im Neubaugebiet.

Die Verwaltung lässt diese Aussage unkommentiert.

Frage bzw. Anregung von Herrn [redacted].

Seiner Meinung nach war die Terminierung der Bürgerinfoveranstaltung zu kurzfristig!

Die Verwaltung erläutert, das man bemüht ist, den richtigen Zeitpunkt der Einladung optimal zu treffen, dies aber von jedem der Beteiligten subjektiv anders gesehen wird.

Frage von Herrn [redacted]

Welche Bereiche des B-Plan Gebietes kommen in das Umlegungsverfahren?

Die Verwaltung antwortet, dass dies zu diesem frühen Planungsstand rechtlich noch nicht eindeutig beantwortbar ist. Dafür muss die Planung weiter fortgeschritten sein und z.B. auch die Ausgleichsflächenbilanzierung geplant sein.

Frage von Herrn [redacted]

Was genau sind Ausgleichsflächen und wo müssen sie liegen?

Herr Dr. Naumann erklärt, dass dies Flächen sind, auf denen Ersatzanpflanzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Diese können innerhalb genauso erfolgen wie auch außerhalb der betroffenen B-Plan Gebiete.

Frage von Herrn [redacted] bezüglich des zu erwartenden Realisierungszeitfensters:

Die Verwaltung antwortet, dass der Satzungsbeschluss für das Jahr 2012 angestrebt wird. Die Entwässerung muss zu diesem Zeitpunkt jedoch gesichert sein!

Nach dem keine weiteren Fragestellungen bestehen, beendet die Verwaltung um 19.45 Uhr die Bürgerinformationsveranstaltung nach BauGB zum Bauleitplanverfahren "Am Viethenkreuz I"

Lobeck

Anlage

Präsentationsunterlagen zur Veranstaltung