

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2017/03124

Datum: 20.04.2017

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	11.05.2017	öffentlich	Vorberatung
Rat	31.05.2017	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße", 2. Änderung - Abwägungs- und Satzungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße", 2. Änderung und der Begründung mit Umweltbericht im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 02. Mai 2016 durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung sowie die von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft.

Der als Anlage beigefügte Aktenvermerk zur Bürgerinformationsveranstaltung vom 02. Mai 2016 wird zur Kenntnis genommen. Den in der beigefügten Abwägungstabelle formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung als Ergebnis der Abwägung wird zugestimmt.

Anlage 1 und 2

2. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße", 2. Änderung in der Zeit vom 10. November 2016 bis einschließlich 10. Dezember 2016 öffentlich ausgelegen hat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit wurden fristgerecht informiert.

Die während der öffentlichen Auslegung vom 10. November 2016 bis einschließlich 10. Dezember 2016 vorgebrachten Anregungen und Hinweise und Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wurden geprüft. Anregungen/Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen. Den in der als Anlage beigefügten Abwägungstabelle formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung, als Ergebnis der Abwägung, wird zugestimmt.

Anlage 3

3. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 45 S8 „Merler Straße / Schwitzerstraße“, 2. Änderung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), auf Grundlage der vorliegenden Plankarte samt Begründung mit Umweltbereich und landschaftspflegerischem Fachbeitrag als Satzung beschlossen.

Begründung

Ziel und Zweck der Planung

Die Sicherung der Zukunftsperspektiven der Altstadt ist als eine ständige Aufgabe der Planung und als zentraler Gegenstand des integrierten Handlungskonzeptes der Stadt Meckenheim zu sehen. Parallel zur Stärkung von Handel und Dienstleistung setzt das Handlungskonzept auf Innenentwicklung und Aktivierung von zentralen Gewerbe- und Wohnbauflächen-Potentialen, wobei im Kernbereich der Altstadt die vorhandenen städtebaulichen Potentiale weiterentwickelt werden sollen. Dabei geht es um die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, so wie um die Nutzung von Reserven für Geschäfts- und Wohnbauflächen, einschließlich der Optimierung der Erreichbarkeit. Konkret gehören hierzu auch die Grundstücksflächen des „Saaten-Rausch-Geländes“ und die daran unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke. Der Änderungsanlass bestand darin, einen neuen Innenstadtbereich in Alt-Meckenheim rund um das „Saaten-Rausch-Gelände“ im städtebaulichen Kontext des Umfeldes in der gesamten Altstadt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 S8 „Merler Straße / Schwitzerstraße“ zu schaffen. Inhaltlich beziehen sich die Änderungen im Wesentlichen auf den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma „Saaten-Rausch“, dass sich von der Schwitzerstraße ca. 40 m tief nach Norden entwickelt sowie hieran nördlich angrenzende Flächen in ca. 25 m Tiefe, sowie Flächen östlich, die als Potentialflächen angesehen werden. Ebenso wurden die rückwärtigen, derzeit eingeschossigen Areale im Bereich Neustraße untersucht. Der Erhalt und der Ausbau der Kerngebietsnutzung im Bereich Hauptstraße wird durch die Planung gesichert. Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Nutzungen im Bestand werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgeschrieben, verbunden mit der Möglichkeit, Baulücken im Bereich der Wohnnutzung zu schließen. Die Wohnbauflächen im Bereich der Merler Straße und Neustraße bleiben erhalten, wo möglich werden sie optimiert. In der Abwägung, die vorhandenen ehemals gewerblich genutzten Gebäude des „Saaten-Rausch-Geländes“ einer entsprechenden neuen Nutzung zuzuführen oder alternativ eine völlige Neuplanung des Gebietes vorzusehen, wurde die erstgenannte Möglichkeit bevorzugt. Das Planungskonzept sieht vor, dass die bestehenden Gebäude so weiterentwickelt und durch neue Gebäude ergänzt werden können, dass sich hierdurch eine optimale Aufwertung dieses Bereiches zur Stärkung der Zentralität von Alt-Meckenheim erreichen lässt. Zugleich werden für diese Nutzungen in ausreichendem

Maße Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen, um den zunehmenden Bedarf an Parkflächen im Zentrum der Altstadt gerecht zu werden.

Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes in der Fassung der Erstaufstellung. Er wird somit räumlich begrenzt durch die Schwitzerstraße im Süden, die Hauptstraße im Westen, die Merler Straße im Norden und die Mühlen- und Neustraße im Osten.

Bisheriges Bauleitplanverfahren

Das bisherige Planverfahren umfasst den vom Rat der Stadt Meckenheim beschlossenen Aufstellungsbeschluss vom 10.09.2014, die frühzeitige Erörterung der Planung mit den Bürgern gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Termin am 02.05.2016) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Schreiben der Verwaltung vom 26.04.2016). Der betroffenen Öffentlichkeit wurde die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben (10. November 2016 bis einschließlich 10. Dezember 2016). Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes benachrichtigt. Parallel zum hier genannten Bauleitplanverfahren hat der Rat der Stadt Meckenheim am 10.09.2014 eine Veränderungssperre für den vorgenannten Planbereich beschlossen, die mit Beschluss vom 06. Juli 2016 eine Verlängerung erfuhr. Diese wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 14.09.2016 um ein Jahr bis zum 14.09.2017 verlängert.

Allgemein wird auf den Inhalt des Bebauungsplans Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße", 2. Änderung (Stand Februar 2017), dessen Begründung nebst Umweltbericht (Stand je Februar 2017), den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Stand Oktober 2016), die Artenschutzrechtliche Prüfung (Stand Januar 2016) und die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches verwiesen.

Meckenheim, den 20.04.2017

Christoph Lobeck
Sachbearbeiter

Leersch, Waltraud
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

1. Vermerk über frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02. Mai 2016
2. Abwägungstabelle, Beteiligung TöB § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich Schreiben
3. Abwägungstabelle, Beteiligung TöB § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Schreiben
4. Begründung mit Umweltbericht
5. Bebauungsplanentwurf
6. Artenschutzrechtliche Prüfung
7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
8. Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Abstimmungsergebnis:

☐

Ja

☐

Nein

☐

Enthaltungen