

Das Plangebiet in Rücklage der Straße „Auf dem Stephansberg“ befindet sich zwischen der Bonner Straße im Nord-Westen, der Gudenauer Allee im Nord-Osten sowie der bestehenden Bebauung des Wohngebietes Stephansberg im Süden. Der entsprechende Geltungsbereich kann der Anlage 1 entnommen werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim am 23.06.2016 hat die Verwaltung, im Rahmen der Ausführungen zur laufenden Überarbeitung des Regionalplanes durch die Bezirksregierung Köln, erstmalig auf die Wohnbaupotenzialfläche hingewiesen und erläutert, dass auch von Seiten der Eigentümerschaft ein grundsätzliches Interesse für die Entwicklung des Gebietes besteht (Vorlage Nr. I/2016/02880).

In seiner Sitzung am 16.03.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt, vor dem Hintergrund des Engagements der betroffenen Grundstückseigentümer, beschlossen, die Verwaltung zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen mit der Suche nach einem Erschließungsträger für das Gebiet „Auf dem Stephansberg“ als mittelfristige Maßnahme zu beauftragen (Vorlage Nr. V/2017/03138). Die Notwendigkeit für eine Wohnbebauung ergibt sich, da die hohe Grundstücksnachfrage nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann und das Potenzial innerhalb der realisierten Neubaugebiete nahezu vollständig ausgeschöpft ist. Der Rat der Stadt Meckenheim hat am 11.10.2017 (Vorlage Nr. V/2017/03244) die Verwaltung beauftragt, die Baulandentwicklung für den Bereich mit dem Erschließungsträger TerraD zu betreiben.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Im südlichen Bereich ist zudem eine Fläche für Bahnanlagen mit begleitenden Grünstreifen festgesetzt. Bei der Bahnanlage handelt es sich um die sog. „Merler Schleife“, welche in den 60er Jahren als innerstädtische Verbindung an das überörtliche Schienennetz geplant worden ist. In seiner Sitzung am 19.12.2007 hat der Rat vor dem Hintergrund der finanziellen Kosten sowie des guten ÖPNV-Angebotes insgesamt beschlossen, nicht länger an dieser Planung festzuhalten (Vorlage Nr. V02137/4). Eine positive Stellungnahme der Nahverkehr Rheinland GmbH zum Wegfall der Planung aus dem Jahr 2013 liegt vor.

Ziel der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche, zur Realisierung eines Neubaugebietes und Arrondierung der Ortslage, darzustellen. Angrenzend an die Gudenauer Allee und Bonner Straße, also parallel zum Straßenverlauf, sollen Grünflächen festgesetzt werden, welche die Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalles vorbereiten. Die bestehende 20 m breite Anbauverbotszone entlang der Landstraßen wird in die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bereitet werden, den Bebauungsplan Nr. 130 „Weinberger Gärten“ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB. Bezüglich weiterer Ausführungen zur (Bebauungs-)Planung wird auf den sich anschließenden Tagesordnungspunkt Nr. V/2018/03487 sowie dessen Anlagen –

insbesondere den städtebaulichen Entwurf und den Begründungsentwurf – verwiesen.

Da gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, neben der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130, die Anpassung des geltenden Regionalplanes erforderlich. Aktuell stellt der Regionalplan im südlichen Bereich des Plangebietes eine Bedarfsmaßnahme Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr dar („Merler Schleife“, siehe oben). Mit der Bezirksregierung erfolgte am 17.11.2016 ein erstes Abstimmungsgespräch zur Entnahme des Schienenweges aus dem Regionalplan, wobei diese erläuterte, dass sie einer diesbezüglichen Anpassung grundsätzlich positiv gegenübersteht.

Am 15.06.2018 findet bei der Bezirksregierung ein weiterer Termin bezüglich der notwendigen Änderung des Regionalplanes statt. Die Verwaltung wird hierüber in der Sitzung berichten.

Auf den dieser Vorlage als Anlage beigefügten Entwurf zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung nebst beiliegender Plankarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird verwiesen.