

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.

Mit dem durch den Erschließungsträger beauftragten Planungsbüro ISR ist ein städtebaulicher Entwurf abgestimmt worden. Insgesamt sind rd. 145 Wohneinheiten geplant, wobei 42 Wohnungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus realisiert werden sollen. Die übrigen Wohneinheiten sind in Form von Einzel-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern geplant, so dass ein attraktives Angebot für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen wird. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich dabei an der bestehenden Bebauung südlich des Plangebietes, entlang der Straße „Auf dem Stephansberg“ und entwickelt diese angemessen fort. Der bestehende Bolz- und Kinderspielplatz soll erhalten bleiben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Auf dem Stephansberg“. Eine unmittelbare Anbindung an die Bonner Straße oder Gudenauer Allee ist ausschließlich für den Rad- und Fußverkehr vorgesehen. Auf den städtebaulichen Entwurf als Anlage 2 sowie die Erläuterung innerhalb des Begründungsentwurfes, welcher als Anlage 3 beigefügt ist, wird hingewiesen.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“ dient dazu, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung dieses Entwurfs zu schaffen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB. Auf die Vorlage (Vorlage Nr. V/2018/03485) und deren Anhänge wird verwiesen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind bis zum Offenlagebeschluss, neben der gutachterlichen Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration, weitere Fachgutachten und Untersuchungen beizubringen. Hierbei handelt es sich um den gesetzlich erforderlichen Umweltbericht, einen

landschaftspflegerischen Fachbeitrag, ein Verkehrsgutachten zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur sowie eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf die Immission von Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet.

Auf den als Anlage beigefügten städtebaulichen Entwurf, Begründungsentwurf nebst beiliegender Plankarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird verwiesen.

Die gutachterliche Stellungnahme „Baugrundsituation inkl. der abfalltechnischen Deklaration“ ist im Ratsinformationssystem eingestellt.