

Im Auftrag der Stadt Meckenheim ist durch das Forschungsinstitut Empirica im Jahr 2017 eine kommunale Wohnraumanalyse erstellt worden. Diese kommt für das realistische Trendszenario zu dem Ergebnis, dass bis 2020 eine jährliche Baulandausweisung von 3,3 ha und von 2021 - 2030 noch immer 2,3 ha zur Befriedigung der Nachfrage notwendig sind.<sup>1</sup> Dieser Bedarf kann weder alleine durch Innenverdichtungen im Bestand realisiert werden, noch bestehen ausreichende Potenziale in den bereits ausgewiesenen Neubaugebieten. Die Stadt Meckenheim möchte daher mit der städtebaulichen Entwicklung des rund 17 ha großen Gebietes „Merler Keil III“ zur Schaffung des benötigten Wohnraumes beitragen und damit auf die anhaltend hohe Nachfrage reagieren.

In seiner Sitzung am 16.03.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, die Verwaltung mit der Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung zur Entwicklung des Merler Keils III zu beauftragen (Vorlage Nr. AT/2017/03132). Am 13.06.2017 konnte die geplante Informationsveranstaltung durchgeführt werden, bei der zunächst die historische Entwicklung des Merler Keils sowie die Notwendigkeit der weiteren Baulandentwicklung, anhand der Forschungsergebnisse des Empirica-Gutachtens, vor rd. 100 interessierten Bürgerinnen und Bürgern erläutert worden sind. Zudem ist mit den Anwesenden eine positive Diskussion über die zukünftige Bebauung geführt worden.

Am 06.07.2017 ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Areals, unter angemessener Berücksichtigung des integrativen Wohnungsbaus und der Grundzüge des Städtebaus des Merler Keils I und II, dem Rat zum Beschluss empfohlen worden (Vorlage Nr. A/2017/03223). Der Rat der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 den entsprechenden Grundsatzbeschluss gefasst.

Bereits im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung sind Fragen sowohl zur Schallbelastung des Geltungsbereiches durch die Autobahn wie auch zur verkehrsverträglichen Entwicklung des Areals aufgekommen. Im Anschluss an den Grundsatzbeschluss hat die Stadt Meckenheim zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses sowohl ein Schallgutachten als auch ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser beiden Gutachten werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner heutigen Sitzung vorgestellt.

Sowohl das Schall- als auch das Verkehrsgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO grundsätzlich möglich ist. Dabei sind allerdings die in den Gutachten dargestellten Empfehlungen zu beachten (vgl. Einstellungen im Ratsinformationssystem unter den Vorlage Nrn V/2018/03637 und V/2018/03638). Die Ausarbeitungen setzen somit einen Rahmen, in die sich ein zukünftiger städtebaulicher Entwurf einfügen muss.

Der vorliegende Aufstellungsbeschluss markiert dann den Einstieg in das formelle Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Merler Keil“.

Auf den als Anlage beigefügten Entwurf der Begründung nebst beiliegender

---

<sup>1</sup> Empirica Institut: Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet; Analyseergebnisse für Meckenheim, 2017.

Plankarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird verwiesen.