Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 85 „Merler Keil“
4. Änderung

Begründung
Stand: Aufstellungsbeschluss
November 2018

Stadt Meckenheim
Fachbereich - 61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Bebauungsplan Nr. 85 „Merler Keil“ – 4. Änderung

Stand: Aufstellungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass 1

2 Plangebiet 1

3 Bauleitplanverfahren 2

4 Übergeordnetes Planungsrecht 3

5 Bestehendes Planungsrecht 3

6 Natur- und Umweltschutz 4

7 Städtebauliches Konzept und geplante Festsetzungen 4

8 Erschließung 4

1 Planungsanlass

Die Stadt Meckenheim grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Bonn und befindet sich innerhalb der Metropolregion Rheinland in verkehrsgünstiger Lage. Die Stadt zählt rd. 25.000 Einwohner (Stand: 31.12.2017, nur Hauptwohnsitz) und setzt sich aus den Ortsteilen Meckenheim, Merl, Lüftelberg sowie Altendorf und Ersdorf zusammen. Meckenheim verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen, Geschäften zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, Sport- und Freizeitaktivitäten sowie eine attraktive Freiraum- und Kulturlandschaft. Aus dieser günstigen Lage sowie den dargestellten Standortvorteilen resultiert eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen.

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.[1] 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.

Aktuell liegt noch kein konkretes städtebauliches Konzept vor, da dieses in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro entwickelt werden soll. Vorgesehen ist allerdings eine Orientierung an den planerischen Grundzügen der bestehenden Bebauung im Merler Keil I und II.

Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Merler Keil" durchzuführen.

2 Plangebiet

Für das als Merler Keil bezeichnete Areal, zwischen der Autobahn 565 und der Godesberger Straße, liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 vor. Dieser hat sich jedoch, aufgrund langwieriger Diskussionen in den zuständigen politischen Gremien sowie der Stadtöffentlichkeit, als nicht tragfähig erwiesen. Im Jahr 2000 ist daher im Rahmen eines Bürgergutachtens über das „Wie" einer Entwicklung des Merler Keils diskutiert worden. Die Empfehlungen und Anregungen aus die-

[1] Empirica Institut: Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet; Analyseergebnisse für Meckenheim, 2017.

sem informellen Prozess sind in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Merler Keil" eingeflossen, welcher im Jahr 2004 Rechtskraft erlangt hat und die Grundlage für das Baugebiet „Merler Keil I" bildet. Der „Merler Keil II" stellt den zweiten Bauabschnitt des Gebietes dar und wird durch die 2. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes begründet. Zum jetzigen Zeitpunkt sind fast alle Grundstücke einer Bebauung zugeführt worden und der Endausbau steht kurz vor dem Abschluss. Durch eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Merler Keil" ist zudem die planungsrechtliche Grundlage für die mittlerweile errichtete KiTa an der Gerichtsstraße geschaffen worden.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Merler Keil" umfasst die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an den Merler Keil II. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Gerichtsstraße im Westen und Nordwesten; unter Ausklammerung des Geltungsbereiches der 3. Änderung; den Wirtschaftsweg zwischen der Gerichtsstraße bis zur Autobahn 565 im Norden, der Autobahn 565 im Osten und Südosten sowie der Wachtbergstraße im Süden. Einbezogen sind somit auch die Wohnhäuser Gerichtsstraße Hs-Nrn. 23, 25, 27, 29, 31, 35 und 37, um diese planungsrechtlich zu sichern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 17 ha und setzt sich im Einzelnen aus den nachfolgen Flurstücken zusammen:

Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**
Merl	4	51, 632, 633, 140, 141, 50, 42, 44, 45, 587, 41, 43, 46, 47, 601, 604, 606, 609, 634, 635, 711, 710, 84, 727, 728, 729, 560, 561
Meckenheim	9	1613
Meckenheim	10	41, 59/44, 40, 116, 39, 111, 9, 8, 79, 76/5, 38, 88, 80, 74/3, 73/2, 75/4, 72/1, 122, 60/44, 58/44, 43, 42, 120, 91, 94, 97, 96, 110, 112, 121, 99

3 Bauleitplanverfahren

Mit seinem Beschluss vom 16.03.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Verwaltung beauftragt, eine Bürgerinformationsveranstaltung zur möglichen Entwicklung des als „Merler Keil III" bezeichneten Bereiches durchzuführen. Während der Veranstaltung sprach sich eine überwiegende Mehrheit der

Anwesenden für die zeitnahe Bebauung des Areals aus. In der Folge hat der Rat der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 12.07.2017 die Verwaltung mit der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Zum aktuellen Zeitpunkt werden die für das Verfahren bislang notwendigen Gutachten erarbeitet. Hierbei handelt es sich um

- ein Schallschutzgutachten, zur Einschätzung der Lärmimmission auf das Plangebiet,
- ein Verkehrsgutachten, zum Nachweis einer verkehrsverträglichen Entwicklung und
- eine Artenschutzprüfung.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB (Baugesetzbuch).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

4 Übergeordnetes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006) weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Durch den Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim wird für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche festgesetzt, lediglich entlang der Bundesautobahn ist ein begleitender Grünstreifen vorgesehen. Eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes ist nicht geplant. Nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5 Bestehendes Planungsrecht

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ist Teil des Bebauungsplans Nr. 85 „Merler Keil". Durch die 1., 2. und 3. Änderung des ursprünglichen Planes wurden die entsprechenden Geltungsbereiche bereits überplant.

Der Geltungsbereich der nun geplanten 4. Änderung grenzt westlich entlang der Gerichtsstraße an die bestehende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85

„Merler Keil" an. Im weiteren Verlauf der Gerichtsstraße ist die 3. Änderung des genannten Bebauungsplanes in den Geltungsbereich der 4. Änderung „eingeschoben", so dass dieser Bereich (Gemarkung Meckenheim, Flur 10, Flurstücke 126, 127 und 128) nicht Teil des Geltungsbereiches wird. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7A „Auf der Lehmwiese" an das Plangebiet an. Südlich trennt die Wachtbergstraße, welche nicht innerhalb eines Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegt, das Plangebiet von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Auf dem Rott" ab.

6 Natur- und Umweltschutz

Nach § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, dieser stellt gemäß § 2a S. 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar und ist zum Offenlagebeschluss zu erarbeiten.

7 Städtebauliches Konzept und geplante Festsetzungen

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den südlichen Bereich entlang der Autobahn 565 wird durch den Flächennutzungsplan eine Grünfläche ausgewiesen. Diese ist entsprechend in den zu erarbeitenden Bebauungsplan aufzunehmen.

Für den übrigen Bereich, zwischen den im Flächennutzungsplan festgesetzten Grünstreifen sowie der Gerichtsstraße, ist die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Dabei sind die Ergebnisse der beauftragten Gutachten (zum jetzigen Zeitpunkt: Schallschutz, Verkehr und Artenschutz) zu berücksichtigen. Ein konkreter städtebaulicher Entwurf wird durch ein zu beauftragendes Planungsbüro erarbeitet und soll das städtebauliche Konzept des Merler Keils I und II angemessen weiterentwickeln.

8 Erschließung

Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist über die Gerichtsstraße sowie die Wachtbergstraße gegeben. Die konkrete verkehrliche und sonstige Erschließung ist im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu erarbeiten.

Meckenheim, 06. November 2018