

Anregungen aus der Öffentlichkeit
(Frühzeitige Beteiligung)

Erbengemeinschaft M./K. aus München mit E-Mail vom 05.09.2007

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Abwägung und Begründung:

Im Planungskonzept wurde durch die Festsetzung der Bauflächen durch Baugrenzen die Möglichkeit eines zusätzlichen Wohngebäudes auf den Grundstücksflächen der Eingabesteller geschaffen. Ergänzend ist anzumerken, dass die Grundstückszuschnitte auf der Grundlage der städtebaulichen Struktur und Zielsetzung entwickelt sind.

Seite 1 von 1

**Anregungen zum Abwägungsvorschlag der
Verwaltung - Anlage 2.1
(Frühzeitige Beteiligung)**

mezger, mario

Von: scholz, herbert
Gesendet: Donnerstag, 6. September 2007 09:06
An: mezger, mario
Betreff: WG: B-Plan 85/II "Merler Keil"

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [redacted] [mailto:[redacted] de]
Gesendet: Mittwoch, 5. September 2007 01:21
An: herbert.scholz@meckenheim.de
Betreff: B-Plan 85/II "Merler Keil"



4-9-2007

**"Merler Winkel" B-Plan 85/ 2. Änderung
Besprechung der Beteiligten am 5-9-2007**

Sehr geehrter Herr Scholz,

Leider kann am Mittwochabend keiner aus unserer Erbgemeinschaft zur Vorstellung und zur ersten Vorbesprechung des neuen Bebauungsplans 85/ 2. Änderung kommen. Deshalb meine schriftlichen Ausführungen dazu.

Aufgrund des vorliegenden B-Plan-Konzeptes vom 30. April 2007 ergibt sich mir folgendes Bild (ich gehe von Variante 1 aus):

- > Reihenhäuser dominieren (nahezu 50 % der Baustruktur)
- > Doppelhäuser und Einfamilienhäuser stellen jeweils ca. 1/4 der Baustruktur dar
- > unsere in den Erbgemeinschaften vorhandenen Flächen befinden sich im westlichsten Spitz des Geltungsbereichs, voraussichtlich werden dort auch unsere umgelegten neuen Flächen / Parzellen liegen (Deckungsgleichheit)
- > die überschlägige Betrachtung ergibt, daß sich nach dem Flächentausch für uns wohl 5 Grundstücke mit dem Baurecht EFH, 1 Vollgeschoß, GRZ 0,3 (eventuell 0,4) ergeben werden
- > für unser westlichstes Grundstück im Spitz ist die größte Fläche aller geplanten Grundstücke vorgesehen (ca. 1.100 qm), sicherlich mit dem gleichen Baurecht wie die anderen EFH-Grundstücke - d.h. ein ausgesprochen starkes Ungleichgewicht zwischen Wohnfläche und Grundstücksfläche, was sich natürlich im Kaufpreis bzw. in der Vermarktungsfähigkeit überhaupt widerspiegeln wird. Anmerkung: uns sind im B-Plan 85/ 1.Änderung schon mal 2 derartig ungünstige Grundstücken zugeteilt worden.

06.09.2007

Vorerst möchte ich nun grundsätzlich zu bedenken geben:

- > kann im angesprochenen Bereich unserer voraussichtlichen Grundstücke (gilt natürlich auch für die benachbarten Eigentümer) nicht eine DH-Bebauung vorgesehen werden ? (entsprechend der südöstlich angrenzenden Bebauung) ?
- > aufgrund der Dominanz der RH-/DH-Struktur insgesamt und der damit relativ geringen EFH-Bebauung wäre eingehend zu überlegen, ob die Umlegung nicht flächenbezogen, sondern wertbezogen, d.h. wertausgleichend vorgenommen werden sollte. Schließlich sind DH-/RH-Grundstücke höher zu bewerten aufgrund des günstigeren Verhältnisses GRZ/GFZ zur Grundstücksfläche.

Grundsätzlich ist die Schaffung einer verdichteten RH-Bebauung und einer begrünten Achse, eines "Dorfangers", zu begrüßen. Wir als nicht dort ansässige Erbgemeinschaften werden zwar nicht in den Genuß dieser Ortsgestaltung kommen, aber den zukünftigen Bewohnern wünschen wir dies gerne. Das vorgestellte Konzept sollte aber Benachteiligungen bezüglich Grundstücksgröße, zulässiger Nutzung (Baurecht) und der damit verbundenen Vermarktungserlöse nicht zulassen. Die für die Siedlungserweiterung bereitgestellten Flächen sollten also unbedingt differenziert bewertet werden.

Ich möchte Sie bitten, daß Sie oder ein Vertreter diese Gedanken ins Vorgespräch mitbringen. Außerdem sollte dieser Brief dem Umlegungsausschuß vorgelegt werden. Für die Zusendung des Protokolls der Sitzung wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Vielen Dank und
mit schönen Grüßen

für die Eigentümergemeinschaften _____ --