

Bürger für Meckenheim, Max-Planck-Straße 35a, 53340 Meckenheim

An den
Vorsitzenden des Rates der Stadt Meckenheim
Herrn Bürgermeister Bert Spilles
Bahnhofstraße 25
53340 Meckenheim

Fraktionsvorsitzender

Johannes Steger

Max-Planck-Straße 35a
53340 Meckenheim
Telefon: 02225 – 702564
Email: steger.bfm@web.de

9. Mai 2010

Tagesordnungspunkt für die öffentliche Sitzung des Rates am 19. Mai 2010

hier: "Baubauungsplan Nr. 72, "Am Jungfernstück"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die BfM-Fraktion hat mit Schreiben vom 05.05.2010 die Aufnahme des o.g. Punktes auf die Tagesordnung des öffentlichen Teils der Ratssitzung am 19.05.2010 beantragt. Wie angekündigt, reiche ich die Begründung zu diesem Tagesordnungspunkt hiermit nach.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Steger'.

Johannes Steger

Anlage

Tagesordnungspunkt für die öffentliche Sitzung des Rates am 19. Mai 2010

hier: "Baubauungsplan Nr. 72, "Am Jungfernstück"

Begründung:

Aufgrund eines Grundsatzbeschlusses des Rates aus dem Jahre 2005 soll die Anzahl der im Stadtgebiet unterhaltenen Spielflächen reduziert werden. Hierzu wurde ein Spielflächenentwicklungskonzept erarbeitet, auf dessen Grundlage Stadtentwicklungs- und Sozialausschuss einvernehmlich die Spielflächen benannt haben, die entfallen und vermarktet werden können. Der Rat ist durch Beschluss diesen Ausschussempfehlungen gefolgt. Die zur Vermarktung freigegebene Spielfläche Nr. 53 aus der Spielflächenuntersuchung Ginster/Steinheuer liegt in der Max-Planck-Straße und soll nunmehr in der Ratssitzung am 19.05.2010 an einen auswärtigen Investor zwecks Errichtung von 4 Garagen verkauft werden.

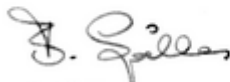
Die Verwaltungserläuterungen zu diesem Verkauf weisen neue, vorher nicht bekannte, wesentliche Fakten auf, die der dringenden Klärung vor einem Verkaufsbeschluss bedürfen.

In seinem an alle damaligen Fraktionsvorsitzenden gerichteten Schreiben vom 4.9.2008 hat der Bürgermeister ausgeführt:

Sehr geehrte Frau Orti von Havranek,
sehr geehrte Herren,

wie vereinbart erhalten Sie als Anlage beigefügt die aktualisierte Prioritätenliste zur „Aktion Baulücke“ (Stand: 22.08.2008) mit der Bitte um Kenntnisnahme. Die Aufstellung spiegelt den aktuellen Stand der Planung sowie des Verkaufs der als entbehrlich eingestuften Grundstücke wieder.

Mit freundlichen Grüßen



Bert Spilles
Bürgermeister

Anlage
Prioritätenliste

In der als Anlage beigefügten Prioritätenliste wird die Spielfläche 53 mit einer Größe von 120 m² ausgewiesen. Weiter heißt es dort: Der Sozialausschuss hat zur weiteren Verwendung in seiner Sitzung am 3.5.2007 einstimmig befunden, dass diese „kleine Fläche, für private Stellfläche geeignet“ sei.

| | | | | | | | |
|----|-------------------|-----|--|--|--|--|---|
| 52 | Otto-Hahn-Straße | 230 | | | günstig für bauliche Umnutzung | Einstimmig bei 13 Ja-Stimmen u. 1 Enthaltung | 16.04.2008. |
| 53 | Max-Planck-Straße | 120 | | | kleine Fläche, für private Stellplatzfläche geeignet | Einstimmig bei 13 Ja-Stimmen u. 1 Enthaltung | Fläche befindet sich im Verkauf, Beplan Nr. 72 "Am Jungfernstück" 6. Änderung, Teil B, Rechtskraft am 16.04.2008. |

Dieses Votum des Sozialausschusses beruhte auf der damaligen Untersuchung Ginster/Steinheuer. Diese Untersuchung weist die Spielfläche ebenfalls mit einer Größe von 120 m² aus. Als künftigen Verwendungszweck gibt die Untersuchung „private Garagenbebauung oder Stellplätze möglich“ an.

Der Sozialausschuss hat diese alternativen Verwendungsmöglichkeiten durch seinen Beschluss auf die **alleinige Nutzung als private Stellfläche beschränkt. Eine Nutzung für den Bau von Garagen wurde damit ausgeschlossen.**

Nachdem sowohl der Stadtentwicklungs- als auch der Sozialausschuss zum gleichen Ergebnis gekommen waren, die Fläche für private Stellplätze umwidmen zu lassen, wurde die hierzu erforderliche Bauleitplanung am 24.10.2007 durch den Rat bestätigt. Es erfolgte in der Zeit vom 14.12. 2007 bis 25.1.2008 die Offenlage der Bebauungsplanänderung. Am 09.04.2008 hat der Rat die „6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72, Am Jungfernstück“ beschlossen. Der Bebauungsplan wurde nach seiner Veröffentlichung rechtskräftig.

Es stellt sich die Frage, warum der offengelegte und beschlossene Bebauungsplan nicht mehr den vom Stadtentwicklungs- und Sozialausschuss beschlossenen Grundlagen (Größe der Fläche, Nutzung als private Stellfläche) entspricht.

Diese einstimmigen Vorgaben beider Ausschüsse, denen nicht nur die beteiligten Mitglieder, sondern auch die in den Sitzungen anwesenden Bürgerinnen und Bürger vertrauten, **müssen für das Satzungsverfahren geändert worden sein.**

Auf der Internetseite der Stadt wurde unter Stadtentwicklung - Wirtschaftsförderung, Liegenschaften/Verkauf/Baugrundstücke das Exposé Max-Planck-Straße veröffentlicht, in dem es heißt:

„Die Stadt Meckenheim verkauft das näher bezeichnete Grundstück“

Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4373
Meckenheim- an der Straße Max-Planck-Straße
Die Größe des Grundstücks beträgt . 146,00 m²

Die hier angebotene Fläche steht nunmehr zum Verkauf, und zwar nicht als private Stellfläche, sondern zur Bebauung mit 4 Garagen durch einen **kommerziell orientierten Investor.**

Diese Absicht widerspricht den einstimmigen Vorgaben von Stadtentwicklungs- und Sozialausschuss.

Sie widerspricht auch den „Textlichen Festsetzungen“ des Exposés, die unter „1. Erschließung“ die folgende **Auflage** enthalten:

- 1.3.1 Vor Garagen (als Einzelgaragen oder Garagenzeile entlang der erschließenden Verkehrsfläche) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche als Aufstellfläche einzuhalten.

Das Spielplatzgrundstück hat vom Rand der Verkehrsfläche bis zur Grundstücksgrenze des Anliegers Max-Planck-Straße 37 unter Beachtung des 50 cm Pflanzabstandes vor dem Gartenzaun des Anliegers eine Tiefe von nur 8,80 m. Unter Berücksichtigung der verlangten Aufstellfläche von 5,00 m zur Verkehrsfläche dürfte der verfügbare Platz für vier 5,50 bis 6,00 m lange Normgaragen nicht ausreichen.

Im übrigen ist zu einem ordnungsgemäßen Offenlageverfahren auf folgendes hinzuweisen:

Die Anlieger und anderen Bürgerinnen und Bürger, die sich für die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung interessiert haben, mussten und durften nach den Beratungen in den beiden beteiligten Ausschüssen davon ausgehen, dass sowohl die Flächengröße als auch die neue Nutzung so in der Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden, wie es die Beschlusslage dargestellt hat. Dies war die Geschäftsgrundlage für das erfolgte Bebauungsplanverfahren.

Überdies war den Anliegern der Max-Planck-Straße zum Zeitpunkt der Offenlage nicht geläufig, dass sich hinter dem BPlan Nr. 72 „Am Jungfernstück“ die beiden Spielplätze Otto-Hahn-Straße und Max-Planck-Straße verbergen.

Nach Bekanntwerden der Ratsentscheidung in den öffentlichen Medien haben sich 50 Bürgerinnen und Bürger aus dem Wohngebiet Max-Planck-Straße und Otto-Hahn-Straße am 14. April 2008 an die Stadt Meckenheim gewandt und in einer von allen unterzeichneten Eingabe unter ausdrücklicher Anerkennung des Sparzwanges der Stadt darum gebeten, die Fläche des Spielplatzes Max-Planck-Straße, nötigenfalls unter Hinnahme des Abbaus der Spielgeräte und Schließung der Sandgrube, in ihrer jetzigen Form und Bepflanzung zu erhalten und die Umwidmung und Vermarktung der Spielfläche als „private Stellplatzfläche“ nicht zu vollziehen.

Die Unterzeichner der Eingabe haben zur Begründung ihres Anliegens u.a. ausgeführt:

„Die Spielfläche Nr. 53 begrenzt den großen gepflasterten Mittelpunkt der Max-Planck-Straße zu einer Seite. Die Fläche ist im unterschiedlichen Höhenniveau angelegt, verfügt über eine große halbrunde Sitzbank mit stabiler Holzaufgabe, ist ansprechend begrünt und hat einen erhaltenswerten Baumbestand (vgl. Fotos in Anlage). Sie ist als Element einer vorbildlichen Wohnumfeldgestaltung erhaltenswert.“

„Die Anwohner haben die Häuser im schutzwürdigen Vertrauen auf den Fortbestand der grünen Spielfläche gebaut, gekauft oder gemietet. Der Erhalt der Spielfläche mit ihrer zur Kommunikation einladenden Sitzmöglichkeit liegt nicht nur im Interesse der Kinder, sondern dient auch dem Wohl der Allgemeinheit.“

„Wir Anwohner verkennen nicht die Absicht des Rates der Stadt Meckenheim, laufende Kosten im Haushalt der Stadt minimieren zu wollen. Wir haben auch verstanden, dass der TÜV-gerechte Unterhalt der Spielgeräte sowie die Reinigung oder der Austausch des Spielsandes in der Summe aller Spielplätze hohe Kosten verursachen. Wenn also – wie soeben beschlossen – der Sparzwang tatsächlich Vorrang vor dem Interesse von uns Bürgern haben soll, müsste es allerdings genügen, die auf dieser Spielfläche vorhandenen Spielgeräte abzubauen und den Sandkasten zu schließen.“

„Es finden sich genügend Anwohner, die Grünpflege in eigener Regie zu vollziehen, wie dieses mit der stadteigenen Buchenhecke auf der Gartenseite unserer Häuser zum Siebengebirgsring hin bereits erfolgreich geschieht, so dass die Stadt ihre Kosten auch hier minimieren kann.“

„Wir bitten Sie deshalb, die Änderung des eingangs genannten Bebauungsplanes im Blick auf die Umwidmung in eine private Stellplatzfläche nicht zu verwirklichen und wären allen beteiligten Entscheidungsträgern sehr dankbar, wenn die Spielfläche Nr. 53 „Max-Planck-Straße“, nötigenfalls unter Hinnahme des Abbaus der Spielgeräte, in ihrer jetzigen Form und Bepflanzung erhalten bliebe.“

Dem Anliegen der Anwohner wurde seitens der Verwaltung unter Hinweis auf den formalen Ablauf der Beschlüsse nicht entsprochen. Den Mitgliedern des Rates und der an der Entscheidung beteiligten Ausschüsse wurde keine Gelegenheit gegeben, eine Änderung des Bebauungsplans bezüglich des Spielplatzes Nr. 53 überhaupt in Erwägung zu ziehen.

Laut „Niederschrift zur 39. Sitzung des Rates am 10.12.2008“ erging auf eine Anfrage des Ratsmitglieds Meny stattdessen folgende schriftliche Antwort der Verwaltung:

„Die Prioritätenliste listet unter lfd. Nummer 53 den Spielplatz "Max-Planck-Straße" auf als entbehrlich eingestuften Spielplatz, mit der Verwendung zur privaten Garagen- oder Stellplatzbebauung.

Das Bauleitplanverfahren zur Umwandlung des Grundstückes wurde im Herbst/Winter 2007/2008 durchgeführt. Der Bebauungsplan ist seit April 2008 rechtskräftig. Seit August 2008 wird die Vermarktung/Verkauf der Flächen betrieben. Bisher gibt es keinen Interessenten für die Fläche. An die Verwaltung (GF 60) sind keinerlei Anfragen oder Wünsche von Bürgerinnen und Bürgern oder der Politik herangetragen worden, anders mit der Fläche umgehen zu wollen. Die in der Anfrage gemachten Erläuterungen sind der Verwaltung nicht bekannt.“

Angesichts dieses Sachverhalts bedürfen folgende Fragen einer Klärung:

1. Warum wurden die von Stadtentwicklungsausschuss, Sozialausschuss und Rat beschlossenen Festlegungen für eine künftige Nutzung nicht identisch in das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes übernommen?
2. Erfolgte die „Flächenvergrößerung“ bei der Bebauungsplanänderung zu Lasten der öffentlichen Verkehrsfläche? Wenn ja, warum wurde hierauf nicht gesondert hingewiesen; hätten in diesem Falle nicht die federführenden Ausschüsse vor der Offenlage hierzu ihr Votum abgeben müssen?
3. Warum hält die Verwaltung eine Bebauung mit 4 Garagen auf der Spielplatzfläche Nr. 53 Max-Planck-Straße im Blick auf die Tiefe des Grundstückes baurechtlich unter Beachtung aller Abstandsmaße und sonstigen Vorgaben überhaupt für zulässig?
4. Warum behauptet die Verwaltung trotz des Vorliegens der von 50 Anwohnern unterzeichneten Eingabe vom 14.04.2008 am 10.12.2008, es seien an die Verwaltung keinerlei Anfragen oder Wünsche von Bürgerinnen und Bürgern oder der Politik herangetragen worden, anders mit der Fläche umgehen zu wollen?

Das zwischen Rat und Verwaltung vereinbarte Oberziel „Meckenheim: Gerne im Grünen leben und arbeiten“ ist zutreffend gewählt. Es sollte für alle Bürgerinnen und Bürger gelten.

Niemand in unserer Stadt würde verstehen, warum die politischen Gremien einerseits beschließen, die Bauplanung des Merler Keils 2 auf Drängen der Anwohner zu ändern und hierdurch auf den Verkauf von 22 Baugrundstücken mit mehreren tausend Quadratmetern zu verzichten, andererseits aber entgegen den Wünschen der Anwohner auf dem Verkauf einer Kleinfläche zum Bau von vier Garagen bestehen und so ein in 24 Jahren gewachsenes grünes Wohnumfeld zerstören.

Die BfM-Fraktion bittet daher alle Mitglieder des Rates, die Verwaltung zu beauftragen, den BPlan Nr. 72 „Am Jungfernstück“ mit dem Ziel zu ändern, die bisherige Spielfläche Nr. 53 „Max-Planck-Straße“ mit dem Abbau der Spielgeräte und Abdeckung der Sandgrube wie vorgesehen zwar zu schließen, von einer Vermarktung als private Stellplatzfläche abzusehen und die Fläche in eine öffentliche Grünfläche umzuwidmen.

Darüber hinaus bittet die BfM-Fraktion alle Mitglieder des Rates, keine vollendeten Tatsachen durch einen „schnell durchgewinkten“ Verkauf der Fläche zu schaffen. Bürger haben ein Recht, dem Handeln von Rat und Verwaltung vertrauen zu dürfen. Dies sollte nicht enttäuscht werden. Wir werden deshalb im nichtöffentlichen Teil der Sitzung beantragen, den Tagesordnungspunkt zum Verkauf der Fläche von der Tagesordnung abzusetzen und nicht weiter zu verfolgen.



Johannes Steger

Tagesordnungspunkt für die öffentliche Sitzung des Rates am 19. Mai 2010

hier: "Baubauungsplan Nr. 72, "Am Jungfernstück"

Vorher:



Nachher:

