TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2010/01012/1

Datum: 23.11.2010

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung	02.09.2010	nicht öffentlich	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	09.12.2010	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Unterdorfstraße"

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes sowie der vorliegenden schriftlichen Zusagen des Antragstellers zur Übernahme der anfallenden Planungskosten und weiterhin der Übernahme der Erschließungskosten das Verfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Unterdorfstraße“ zu führen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel vorhanden	☒ ja ☐ nein ☐ entfällt	Wenn ja Budget: Stadtplanung 51112 Bauleitplanungskosten für Dritte	Wenn nein Deckungsvorschlag:
Stellungnahme: Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit ist Auftraggeber für die Planungsleistungen an ein externes Planungsbüro. Die Kosten werden vom Antragsteller nebst den anfallenden Verwaltungskosten erstattet.			

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Unterdorfstraße“ im Ortsteil Ersdorf wurde im Juni 1997 aufgestellt und gelangte im April 1998 zur Rechtskraft.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.150 qm, der Eigentümer der Flächen war seinerzeit der Verein für Gefährdetenhilfe e.V., der auf den Grundstücken eine gewerbliche Einrichtung betrieb. Durch den Bebauungsplan wurde der Bau von 10 Einfamilien-Wohnhäusern (EFH) auf dem Gelände ermöglicht, von denen bisher 5 auf ehemals unbebauten südlich gelegenen Grundstücksteilen in den Jahren 1997 bis 2002 genehmigt und gebaut wurden. Auf den weiteren 5 Bauflächen befinden sich die Bauten des Bestandes (Werkstätte und Wohnhaus), die weiterhin gewerblich und als Wohnhaus genutzt wurden und werden.
Sechs der 10 Baugrundstücke sind direkt über die Unterdorfstraße erschlossen, die restlichen vier Grundstücke in rückwärtiger Lage über eine private Zufahrt. Diese im B-Plan festgelegte Erschließungsfläche ist als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Privatstraße festgesetzt. Die notwendigen Erschließungsleitungen der Versorgungsträger über die Privatstraße wurden beim Verkauf der Grundstücke an die Neueigentümer privatrechtlich mittels Grunddienstbarkeit geregelt, ebenso die Besonderheit der Stromversorgung aus einem Verteilpunkt/Elektrozentrale, die im südlichen Teil des Werkstattgebäudes untergebracht ist. Die Zuwegung der beiden im rückwärtigen Bereich gelegenen Häuser Nr. 8c und 8d erforderte im Genehmigungsverfahren eine öffentlich-rechtliche Sicherung mittels Baulast (sog. Zuwegungsbaulast) über die privaten Erschließungsflächen.
In Umsetzung des B-Planes für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist ein Teilabriss des bestehenden Werkstattgebäudes vorgesehen. Da dieses zum Zeitpunkt der Genehmigungen noch betrieblich genutzt wurde, und zudem die Elektrozentrale für die Versorgung der einzelnen Grundstücke in diesem Gebäudeteil untergebracht ist, wurde als Interimslösung für die Dauer von fünf Jahren eine gegenüber dem B-Plan versetzte Zufahrtssituation geschaffen, die ebenfalls in besagter Baulast gesichert wurde, mit der Auflage, den Abbruch oder Teilabbruch des Werkstattgebäudes innerhalb von fünf Jahren zu vollziehen und die Zufahrt bebauungsplankonform umzusetzen.

Anfang Januar 2006 wurden die Grundstücke des Vereins für Gefährdetenhilfe im Wege der Zwangsversteigerung vom heutigen Antragsteller der B-Plan-Änderung übernommen. In Folge der Zwangsversteigerung sind alle gegenüber den fünf Eigenheimbesitzern privatrechtlich ins Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten erloschen, lediglich die öffentlich-rechtlichen Zuwegungs-Baulasten zugunsten der Häuser Nr. 8c und 8d blieben erhalten, was im Anschluss an den Eigentumsübergang zu erheblichen Problemen zwischen den Grundstückseigentümern führte. Der Gewerbebetrieb wurde in 2007 langfristig an ein Heizungs- und Sanitärunternehmen vermietet. Hinsichtlich der in 2005 abgelaufenen Befristung der Umsetzung der Baulasten wurde der neue Eigentümer 2007 von der Stadt Meckenheim in Kenntnis gesetzt/erinnert und um Erledigung der Umsetzung des B-Planes in der Herrichtung der bebauungsplankonformen Zufahrt gebeten. Die letztlich erlassene Ordnungsverfügung wurde Gegenstand eines Rechtsstreits vor dem Verwaltungsgericht Köln, in dem sich die Stadt Meckenheim zugunsten der Eigentümer bereit erklärte, den gegenwärtigen Zustand weitere zwei Jahre, bis Ende Juli 2010, zu dulden, um dem Eigentümer Gelegenheit zu geben, eine Regelung herbeizuführen, die allen Grundstückseigentümern und der Gesamtsituation, hier insbesondere auch der Gewährleistung der Stromversorgung, Rechnung trägt.

In gemeinsamen Gesprächen zur Lösung der Problematik für alle Beteiligten wurde auch eine Änderung des Bebauungsplanes in Betracht gezogen. Hier hat die Verwaltung deutlich gemacht, dass ein solches Verfahren nicht als Schlichtungsverfahren missbraucht werden kann, sondern dass die Betroffenen einen Konsens erarbeiten müssen, der auch die gewünschte städtebauliche Ordnung des Areals innerhalb des Ortsteils Ersdorf grundsätzlich herstellt, und anschließend kurzfristig umsetzt, um Teil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sein.
Die über die Unterdorfstraße erschlossenen drei Grundstückseigentümer haben mittlerweile durch die Herstellung eines jeweils eigenen Stromhausanschlusses die Situation für sich gelöst. Die beiden betroffenen rückwärtigen Grundstückeigentümer konnten mit dem neuen Eigentümer einen Konsens fassen.

Im Mai 2010 ist vom Grundstückseigentümer der entsprechende Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt worden, dessen erforderliche Antragsbegründung die Verwaltung Ende Juli 2010 erreichte. Der Verwaltung liegt mittlerweile auch die schriftliche Zustimmung zur Übernahme der anfallenden Planungs- und Erschließungskosten (städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag - einschl. der Bereitstellung einer finanziellen Bürgschaft -) des Antragstellers vor.

Die Verwaltung geht davon aus, dass eine Änderung des B-Planes mit anschließender Umsetzung hinsichtlich Zuwegungen und Sicherung der Erschließung ein für alle Beteiligten sinnvolles Instrument darstellt, die städtebauliche Entwicklung und insbesondere die Ordnung des Areals auch unter dem Gesichtspunkt der zeitlichen Umsetzung sicherzustellen.

Die beigefügten Anlagen zeigen den gültigen Bebauungsplan, ein Luftbild des Areals sowie eine erste Entwurfsskizze zur möglichen Umsetzung einer B-Plan-Änderung.
Mit Zustimmung des Ausschusses zum Beschluss kann die konkrete Entwurfsbearbeitung begonnen werden.

Meckenheim, den 23.11.2010

Waltraud Leersch
Leiterin

Anlagen:
Anlage 1 BPlan Nr. 112, Rechtskraft April 1998
Anlage 2 Luftbild zur Übersicht
Anlage 3 Vorentwurf
Anlage 4 Vereinbarung Stadt / Antragsteller

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen