

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2011/01221

Datum: 17.03.2011

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung	31.03.2011	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Bonner Straße/Swistbachaue"

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der schriftlichen Zusage des Antragstellers zur Übernahme der anfallenden Planungskosten, einen städtebaulichen Vertrag zu schließen und das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachaue“ zu führen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> entfällt	Wenn ja Budget: Stadtplanung 51112 Bauleitplanungskosten für Dritte	Wenn nein Deckungsvorschlag:
---------------------------	--	---	---------------------------------

Stellungnahme:

Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit ist Auftraggeberin für die Planungsleistungen an ein externes Planungsbüro. Die Kosten werden vom Antragsteller nebst den anfallenden Verwaltungskosten erstattet.

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachaue“, 9. Änderung wurde im Juni 2004 rechtskräftig. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung im Bereich der Mühlenstraße, das als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ist derzeit mit 4 Wohnhäusern bebaut. Für das noch freie Baugrundstück wird derzeit das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, so dass nach dem Bau dieser Planbereich fertig gestellt ist.

Im Bereich der Bonner Straße ist die Bebauung noch nicht erfolgt.

Hier enthält der Bebauungsplan die planungsrechtliche Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Die festgelegten Baufenster und weitere Festsetzungen des B-Planes sind bei der Erstellung des B-Planes sehr eng an einen damals feststehenden Gebäudeentwurf orientiert worden.

Der Eigentümer der Grundstücke hat die Vermarktung der Flächen mit der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses nach besagtem Gebäudeentwurf angestrebt, was jedoch auch durch die Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Altstadt nicht erfolgreich war. Die Vermarktung zeigte jedoch, dass die Nachfrage nach Wohnraum, auch Eigentumswohnungen, hoch ist.

Zur Umsetzung des B-Planes in der 9. Änderung, hier insbesondere über die Erschließung und den Ausbau und die landschaftspflegerischen Maßnahmen am Swistbach, hat die Stadt Meckenheim mit dem Grundstücksbesitzer einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der, da die Bebauung noch nicht in Gänze erstellt ist, in der Folge auch noch nicht in allen Teilen umgesetzt ist.

Im Herbst 2010 hat der Eigentümer seine Planungsabsichten auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses der Verwaltung mit ersten Grundlagenentwürfen vorgetragen. Hierbei wurde sehr schnell deutlich, dass diese, insbesondere durch die nun angestrebte reine Wohnnutzung im MI-Gebiet, planungsrechtlich nicht konform ist. Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnen und Gewerbe sind gleichrangig und gleichwertig zu betrachten, wobei keine Nutzungsart ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen darf.

Im Dezember 2010 wurde somit vom Eigentümer der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung der Grundstücke als allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben des Eigentümers sieht vor, auf den Grundstücken in einer Größe von ca. 0,6 ha vier Stadtvillen mit jeweils ca. sieben barrierefrei organisierten, behindertengerechten Wohnungen zu errichten, in 3-geschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss, die privaten Grünflächen zugeordnet sind.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bzw. in Garagen im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen. Besucherparkplätze sind vor den Häusern angedacht, so dass verhindert wird, dass die Besucherverkehre die ruhigen Gartenbereiche stören.

Die Einleitung der Bauleitplanverfahren hat das Erfordernis, dass mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag (Übernahme der anfallenden Kosten und Anpassung des bereits bestehenden städtebaulichen Vertrages auf den neuen B-Plan) geschlossen wird.

Meckenheim, den 17.03.2011

Waltraud Leersch
Leiterin

Anlagen:

Anlage 1 Auszug rechtskräftiger B-Plan Nr. 16, 9. Änderung

Anlage 2 Luftbild Bonner Straße/Mühlenstraße

Anlage 3 Übersichtsplan

Anlage 4 Vorentwurfszeichnungen

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen