

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2011/01453

Datum: 28.11.2011

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung	08.12.2011	öffentlich	Vorberatung
Rat	14.12.2011	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Rahmenkonzeption Merl - Sachstand Verhandlungen MI-Gebiet

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, hinsichtlich des Grundstückes für die Ansiedlung eines Aldi-Marktes

- den Verkauf des Grundstückes, angepasst an den vorgelegten Entwurf, zu betreiben
- die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich auf dem vorgelegten Entwurf aufzubauen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel vorhanden	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> entfällt	Wenn ja Budget:	Wenn nein Deckungsvorschlag:
---------------------------	---	-----------------	------------------------------

Stellungnahme:

Keine finanziellen Auswirkungen, da die Verkaufsfläche sich nicht verändert.

Begründung

Die Verwaltung wurde am 28. September 2011 durch den Rat der Stadt Meckenheim beauftragt, das Grundstück des derzeitigen MI-Gebietes (ca. 2.208 qm) an die Werretal Gewerbeprojekt GmbH zum Zwecke der Errichtung eines Aldi-Discounters zu verkaufen, die vertraglichen Grundlagen zur Verzichtserklärung mit Aldi zu erarbeiten, wie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Aldi Marktes zu schaffen.

Im Anschluss an die Entscheidung haben am 21. Oktober, 09. und 18. November 2011 Gespräche mit allen Beteiligten, nämlich dem Investor (Werretal GmbH als Grundstückskäufer und Eigentümer und Vermieter der zu errichtenden Lebensmittelmärkte für Aldi und Edeka) und den Nutzern der Gewerbeimmobilien (Edeka und Aldi als Mieter) stattgefunden, um die zu erledigenden Aufgaben abzustimmen, die Grundzüge der zukünftigen Planungen festzulegen und zielgerichtet zum Abschluss zu führen.

Die Firmen Edeka und Aldi als spätere Nutzer des Areals haben deutlich gemacht, dass es planerisches Ziel ist, keine jeweils abgeschotteten Grundstücksbereiche entstehen zu lassen, sondern ein einheitliches Areal zu schaffen, was auch durch die gemeinschaftliche Nutzung der Parkflächen deutlich wird und funktional sinnvoll ist. Die Rechte und Pflichten der Nutzer untereinander und gegenüber dem Vermieter (Investor), wie z.B. Verkehrssicherungspflichten, Reinigungspflichten etc. sind untereinander privatrechtlich zu klären und berühren nicht die Belange der Stadt.

Stadtplanerisch quert die im B-Plan festgesetzte öffentliche Wegeverbindung, die die Bürger aus dem Wohngebiet bzw. aus Alt-Merl zwischen den Lebensmittelmärkten führt und im Weiteren über den Quartiersplatz zur Heroldpassage leitet, dieses gemeinsame Nutzungsareal. Der Weg steht der Nutzungsphilosophie der Betreiber jedoch nicht entgegen und wird vom stadtplanerischen Ansatz vom Investor und den Nutzern auch anerkannt und für positiv empfunden.

Aus Sicht des Eigentumsrechts werden jedoch folgende Bedenken aufgeworfen, die die im Investorenschreiben (siehe Anlage) vorgetragene Wünsche implizieren und nachvollziehen lassen.

Die Betreiber äußern Sorge hinsichtlich eines sog. „ungehinderten Geschäftsverkehrs“. Hier sei beispielhaft die Ausübung des Hausrechts genannt, dessen Anwendung und Durchsetzung auf eigenem Grundstück unproblematisch ist, da ungebetene Gäste (wie z.B. Demonstranten) des Grundstücks verwiesen werden können. Diese Möglichkeit ist dem Betreiber auf öffentlicher Fläche nicht gegeben.

Aus finanzierungstechnischer Sicht stellt der Investor dar, dass eine Gesamtgrundstückseinheit mit zwei Gebäuden und den zugehörigen Freiflächen die Finanzierung des Gesamtprojektes, das hier in der Hand eines Investors und späteren Vermieters ist, erleichtert.

Aus vorgenannten Gründen wurde der Wunsch aufgebracht, dass die Stadt die Wegefläche ebenfalls an den Investor veräußert, unter Beibehaltung der nichtüberbaubaren Nutzung der Fläche als reine Wegeverbindung für Fußgänger, und unter Zugrundelegung der Belegung der Fläche mit Leitungsrechten (Grunddienstbarkeiten) für die bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen.

In der geführten konstruktiven Diskussion hierzu wurde von Seiten des Investors zur Kompensation der städtischen Interessen der Vorschlag unterbreitet, eine zusätzliche Wegefläche entlang des Grundstückes der Kirchengemeinde (Lage des derzeit dort bestehenden Weges) zu schaffen, die im Eigentum der Stadt verbleibt und dann öffentlich gewidmet werden kann.

Aus stadtplanerischer Sicht werden mit dieser Lösung die Leitgedanken des Bebauungsplanes erhalten und dessen Grundzüge nicht berührt.

Meckenheim, den 28.11.2011

Waltraud Leersch
Leiterin

Anlagen:

- Anlage 1** Schreiben Investor
- Anlage 2** Übersicht Vorentwurfsplanung
- Anlage 3** Ausschnitt B-Plan

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen