

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2012/01646

Datum: 06.09.2012

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung	20.09.2012	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 112 "Unterdorfstraße", 1. Änderung - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss -

Beschlussvorschlag

1. Es wird beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Unterdorfstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) auf der Grundlage der vorliegenden Plankarte aufzustellen.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - beauftragt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Einschaltung der Träger öffentlicher Belange - wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
3. Sofern das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - keine Gesichtspunkte von grundsätzlicher Bedeutung ergeben, wird beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Unterdorfstraße“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
5. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Angaben umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB).

6. Der Entwurf der Begründung wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Die Antragsteller sind Eigentümer des im Grundbuch von Ersdorf, Blatt 0121, des Amtsgerichts Rheinbach eingetragenen Grundstücks Gemarkung Ersdorf, Flur 4, Flurstück 101. Dieses und weitere angrenzende Grundstücke standen zuvor im Eigentum einer sozialen Einrichtung, die auf den Grundstücken eine gewerbliche Einrichtung betrieb. Die Stadt stellte ab 1997 für die Grundstücke den Bebauungsplan Nr. 112 „Unterdorfstraße“ auf, der im April 1998 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt die bauliche Nutzung mittels Allgemeiner Wohngebiete (WA) fest, wobei die nicht unmittelbar an die Unterdorfstraße angrenzenden Baugrundstücke über eine im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belasten ist, erschlossen werden sollen (innere Erschließung). Die in der südlichen Bebauungsplanhälfte gelegenen Baugrundstücke wurden in den Jahren 1998 bis 2002 mit insgesamt 5 Einfamilienhäusern bebaut. So befindet sich auf den Flurstücken 94, 95 und 96 eine Hausgruppe (Unterdorfstraße 18, 18a und 18b); auf den rückwärtigen Grundstücken Flurstück 97 und Flurstück 98 befindet sich jeweils ein Einzelhaus (Unterdorfstraße 18d und 18e). In der nördlichen Hälfte wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 112 bis heute nicht realisiert; hier befindet sich weiterhin die Bestandsbebauung, die im Wesentlichen aus einer auf dem Grundstück der Eigentümer gelegenen, gewerblich genutzten Halle (Flurstück 101) sowie dem Wohnhaus Unterdorfstraße 22 auf dem Flurstück 100, welches sich im Miteigentum der Eigentümer und eines Dritten befindet, besteht.

Die innere Erschließung wurde noch nicht gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 112 „Unterdorfstraße“ hergestellt. Grund hierfür ist unter anderem, dass die auf dem Grundstück der Eigentümer befindliche gewerblich genutzte Halle teilweise in die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche hineinragt. Zur Genehmigung und Errichtung der Wohnhäuser auf den Flurstücken 97 und 98 wurde daher eine provisorische Zuwegung erstellt, die von der im Bebauungsplan Nr. 112 festgesetzten Verkehrsfläche räumlich und bautechnisch abweicht. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der provisorischen Erschließung über das Flurstück 101 wurden zu Lasten dieses Flurstücks und zugunsten der Flurstücke 97 und 98 entsprechende Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Meckenheim eingetragen (Baulastenblatt-Nr. 11003/2000 und 11001/2002). Die Baulasten enthalten neben der Sicherung der Zufahrt der Flurstücke 97 und 98 die Verpflichtung, die auf dem belasteten Flurstück 101 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 112 vorgesehene Erschließung herzustellen und hierfür den in der Verkehrsfläche befindlichen Werkstattbereich der o. g. gewerblich genutzten Halle zu beseitigen.

Infolge der Insolvenz des Vereins für Gefährdetenhilfe e.V. wurde das Flurstück 101 zwangsversteigert und mit Beschluss des Amtsgerichts Rheinbach vom 30.01.2006 den Eigentümern zu Miteigentum zugeschlagen.

Die Eigentümer beantragten im Mai 2010 eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 112, deren Ziel im Wesentlichen eine anderweitige Ausweisung von Baugrundstücken in der - überwiegend im Eigentum der Eigentümer stehenden - nördlichen Hälfte des Bebauungsplans besteht. Die erforderliche Antragsbegründung lag der Verwaltung Ende Juli 2010 vor. Die Antragsteller haben sich schriftlich (Schreiben vom 14.07.2010) zur Übernahme der anfallenden Planungs- und Erschließungskosten (städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag - einschl. der Bereitstellung einer finanziellen Bürgschaft -) verpflichtet.

Die Stadt hat diesen Sachverhalt aufgegriffen und mit Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim vom 2. September 2010 und vom 9. Dezember

2010 die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes sowie der vorliegenden schriftlichen Zusagen der Antragsteller das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 vorzubereiten. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die vorhandene, provisorische Situation städtebaulich zu ordnen, insbesondere die planerischen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließung der bereits bebauten wie der bislang unbebauten rückwärtigen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Unterdorfstraße“ zu schaffen. Zu diesem Zweck sieht der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 „Unterdorfstraße“, 1. Änderung (Stand: Sept. 2012) eine gegenüber dem geltenden Bebauungsplan geänderte innere Erschließung durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche, die mit GFL zu belasten ist, vor. Auch soll die Bebaubarkeit der nördlichen Hälfte des Bebauungsplans, in der die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans noch nicht realisiert wurden, geändert werden. Des Weiteren sollen sechs private Stellplätze für Besucher ausgewiesen werden.

Zur Absicherung der Planungsziele sowie der Durchführung der inneren Erschließung wurde ein Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Meckenheim abgeschlossen. Dieser regelt die Übernahme der anfallenden Planungskosten, die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie die Übernahme der Kosten zur Herstellung der privaten Erschließungsanlagen (Innere Erschließung), diese beinhaltet die Bereitstellung entsprechender Bankbürgschaften. Des Weiteren sind Regelungen enthalten, nach denen sich die Antragsteller verpflichten, nach endgültiger Aufgabe der derzeitigen gewerblichen Nutzung die Halle zu beseitigen und den fehlenden Teil der Erschließungsstraße herzustellen.

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 112 „Unterdorfstraße“ mit anschließender Umsetzung hinsichtlich Zuwegungen und Sicherung der Erschließung, welches ein für alle Beteiligten sinnvolles Instrument darstellt, wird die städtebauliche Entwicklung und insbesondere die Ordnung des Areals auch unter dem Gesichtspunkt der zeitlichen Realisierung gesichert.

Zum Inhalt und Geltungsbereich der vorgenannten Bebauungsplanänderung wird auf den beigefügten Entwurf der Begründung sowie den Übersichtsplan verwiesen.

Meckenheim, den 06.09.2012

Mario Mezger
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch
Leiterin

Anlagen:

- Anlage 1** Begründung
- Anlage 2** Übersichtsplan
- Anlage 3** Bebauungsplan (Ausschnitt A 4)
- Anlage 4** Bebauungsplan Legende (Ausschnitt A 4)
- Anlage 5** Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Anlage 6** Bebauungsplan gesamt (Stand: Sept. Offenlage)

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen