Anlage 2.1

Anregungen aus der Öffentlichkeit (Offenlage)

Unterschriftenliste von 36 Bewohnern / Anwohnern aus dem Bereich der „Unterdorfstraße“ sowie der Straße „Am Burghaus“ mit Schreiben vom 03.01.2013

Beschlussvorschlag
Den Anregungen gemäß Ziffern 1 bis 4 wird nicht entsprochen.

Abwägung und Begründung

Zu 1:
Für die Werkstatthalle besteht Bestandsschutz. Diese bauliche Anlage stellt eine im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung dar. Das Bauplanungsrecht ermöglicht es hier deshalb nicht, eine Abbruchverfügung durchzusetzen. Der Bebauungsplan wird unter Maßgabe des mit dem Eigentümer des Grundstückes abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages / Erschließungsvertrages umgesetzt. Der Anregung kann deshalb nicht entsprochen werden.

Zu 2:
Die Anlage der 8 Gemeinschaftsstellplätze war aus städtebaulichen Gründen im Ursprungsbebauungsplan an dieser Stelle vorgesehen. Die Begründung des Bauleitplanverfahrens von 1998 lautet wie folgt:

„In der Gebietsmitte ist auf Straßenebene eine zentrale private Stellplatzanlage primär für die PKW´s von den hinterliegenden Grundstücken geplant Von dort führen private Erschließungsstichwege zu den einzelnen Grundstücken am Hang. In der Stellplatzanlage sind 8 Stellplätze vorgesehen, die zu einer Versorgung von 1,5 St. pro Wohneinheit für die Grundstücke ohne unmittelbare Abstellmöglichkeit führen. Damit soll ein zu intensives Parken in der Unterdorfstraße vermieden werden.“

Die Vorderlieger haben somit keine Einschränkung durch den neuen B-Plan, da sie nach den Festsetzungen des alten B-Planes auch nicht das Recht hatten, auf den innenliegenden Parkplätzen zu parken. Da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes die private Erschließungsstraße die Befahrung der rückwärtigen Grundstücke ermöglicht, und die privaten Grundstücke einen Stellplatz/Garage ausweisen, ist es deshalb aus heutiger Sicht sowie aus städtebaulichen Gründen nicht mehr erforderlich, Gemeinschaftsstellplätze planungsrechtlich zu sichern. Deshalb werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 6 private Stellplätze ausgewiesen, welche für Besucher der durch die Privatstraße erschlossenen Grundstücke als ausreichend anzusehen sind.

Planungsrechtlich gibt es keine Möglichkeit im Bebauungsplan Regelungen aufzunehmen, um Kosten oder Zeitbeschränkungen zur Umsetzung eines Bebauungsplangebietes festzulegen. Diese Regelungen können nur im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen bzw. Erschließungsverträgen vereinbart werden. Hierzu wurden u. a. Regelungen mit dem Eigentümer des Grundstückes im Bebauungsplangebiet zur Herstellung der 6 privaten Stellplätze getroffen. Der Anregung kann deshalb nicht entsprochen werden.

Zu 3:
Der Bebauungsplan selbst enthält keine Möglichkeit, zeitbefristete Regelungen zur Fertigstellung von privaten Verkehrsflächen zu treffen. Hierzu wurde mit dem Eigentümer des Grundstückes im Bebauungsplangebiet ein Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag geschlossen, der entsprechende Regelungen zur Herstellung der privaten Erschließungsstraße enthält. Somit werden die Festsetzungen aus dem Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 09.12.2010 beachtet. Insofern wird der Forderung entsprochen.

Zu 4:
Der Eigentümer kann grundsätzlich seine private Erschließungsanlage für die im Bebauungsplangebiet zugelassene bauliche Anlage nutzen. Wenn durch die Nutzung der Erschließungsanlage bei anderen Privateigentümern Sachen beschädigt werden, sind diese privatrechtlich gegen den Schädiger im Einzelfall durchzusetzen.

Beschädigungen fremden Eigentums werden durch andere Gesetze geahndet. Diese Tatbestände sind durch Bauleitplanung nicht regelbar. Der Anregung kann deshalb nicht entsprochen werden.

Bewohner / Anwohner des
Bebauungsplanes Nr. 112
„Unterdorfstraße“

Meckenheim, den 03.01.2013

Stadt Meckenheim
15. JAN. 2013
EINGANG

An
Verwaltung Stadt Meckenheim
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim

Stellungnahme: Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 112 "Unterdorfstraße", 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die An- und Bewohner des Bebauungsplans „Unterdorfstraße“ möchten Stellung zu den vorgesehenen Zielen der 1. Änderung nehmen. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes stellt nicht, wie in der Bekanntmachung vom 12.10.2012 sowie in der öffentlichen Auslegung vom 06.12.2012-17.01.2013 zu lesen, eine geringfügige Änderung des bisher gültigen Bebauungsplans dar, sondern einen massiven Eingriff in den bisher gültigen Bebauungsplan. Um diesen Umstand genauer zu erklären, bedarf es einiger Ausführungen, da sich diese Problematik schon seit über 10 Jahre hinzieht und noch zu keinem Abschluss gekommen ist.

Alle jetzigen und damaligen Eigentümer der Unterdorfstraße 18-18d haben unter folgenden Voraussetzungen vom Verein für Gefährdetenhilfe im Zeitraum 1999/2000 oder später eine Immobilie erworben.
Wichtigste Voraussetzung für den Kauf war, dass die jetzt noch immer bestehende „Werkstatthalle“ komplett abgerissen wird (Umsatz der Baulast bis zum 10.11.2005), um den gültigen Bebauungsplan realisieren zu können.
Auf Grund von Änderungen der Zuständigkeiten (Rhein-Sieg-Kreis → Stadt Meckenheim) wurde dies von der Stadt Meckenheim versäumt. Weitere auch gerichtlich festgesetzte Termine, letztmalig die bestehende öffentliche Baulast bis zum 21.07.2010 umzusetzen, blieben ergebnislos.

Aus dem Umstand heraus, dass die Halle im Änderungsantrag bestehen bleibt, ergibt sich ein weiteres, vielleicht nicht ganz augenscheinliches Problem: die Parkplatzsituation.
„Da alle Grundstücke direkt anfahrbar sind, soll auf die Gemeinschaftsstellfläche verzichtet werden.“

Im aktuell gültigen Bebauungsplan sind entlang des Erschließungsstiches 8 **Gemeinschaftsstellplätze** vorgesehen. Die Anzahl wurde nun reduziert und als **private Stellplätze** direkt den Grundstücken zugeordnet und sind somit der Gemeinschaft nicht uneingeschränkt zugänglich.
Von einer *„geringfügigen"* Änderung kann auch hier nicht die Rede sein. Im Gegenteil, die Parkplatzsituation wird noch durch die Nutzungsänderung der Halle verschärft. Zum Ärgernis vieler Anwohner der Unterdorfstraße wird auf Grund fehlender Gemeinschaftsstellplätze wahllos und häufig gegen die Straßenverkehrsordnung auf der Straße geparkt. Diese Situation würde es nicht geben, wenn der gültige Bebauungsplan umgesetzt wäre. Hier besteht also auch ein bereits bekundetes Interesse (Unterschriftenlisten Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr.112 vom 14.10.2010 und 17.10.2011) seitens der Anwohner der Unterdorfstraße, den aktuellen Bebauungsplan nicht zu ändern.
Durch die Vermietung der Halle an einen Handwerksbetrieb hat die Verkehrsbelastung in der teilweise engen Straße stark zugenommen. Zu Stoßzeiten kommen und fahren über 10 Fahrzeuge des Handwerksbetriebs.
Hinzu kommt noch An- und Ablieferung von Material von Zulieferfirmen. Besonders betroffen vom Lieferverkehr ist das Grundstück Unterdorfstraße 18b, da das Haus, bzw. der Carport entlang der privaten Stichstraße steht. Auf Grund der engen Straße wurde schon 2-mal der Carport bei der Anlieferung von Material beschädigt.

Eine dritte Änderung ist die eigentlich geplante Spielfläche zu überplanen.
Auch dieses unbedeutende kleine Detail war für die Käufer der Grundstücke von damals wichtig, da sie kleine Kinder hatten und die Grundstücksflächen bzw. Gartenflächen sehr klein sind. Heute sind diese Kinder erwachsen, aber es leben in den 5 Häusern immerhin 6 Kinder, vier davon sind unter 10 Jahren, die diese zusätzliche Spielmöglichkeit sicher gerne nutzen würden.
Auf Grund des neuen Spielplatzkonzeptes der Stadt Meckenheim ist es nachvollziehbar auf diesen zu verzichten.

In der Sitzung vom 09.12.2010 wurde über den vorliegenden Grundsatzbeschluss der Verwaltung zur Änderung des B-Planes nach langer, wohl kontrovers geführter Diskussion abgestimmt.

Protokollauszug TOP 7 Vorlagen-Nr. V/2010/01012/1:
„Die anschließend erfolgten Fragestellungen der Ausschussmitglieder bezogen sich im Wesentlichen darauf, warum man die beabsichtigten Ziele nicht mit dem bestehenden Planungsrecht umsetzen kann und wo genau die Unterschiede der beiden Bebauungspläne liegen."

Genau diese Unterschiede die nun in der 1. Änderung Bebauungsplan Nr.112 der Stadt Meckenheim „Unterdorfstraße" zur Abstimmung gebracht werden sollen, bedeuten für die direkten Bewohner des Planungsgebietes sowie für die Anwohner der Unterdorfstraße erhebliche Nachteile.

Zusicherungen seitens der Verwaltung und des Bürgermeisters
„Abschließend darf ich Ihnen versichern, dass die Verwaltung auch weiterhin daran interessiert ist, das Thema „Unterdorfstraße" für alle Beteiligten möglichst einvernehmlich zu lösen" (Schreiben vom 30.04.2012), spiegelt sich in keinster Weise in diesem Änderungsantrag wieder.

Seit Jahren signalisieren die Be- und Anwohner des Bebauungsplans Gesprächs- und Kompromissbereitschaft, die leider keine Beachtung fand.

Forderung:

1. Die Werkstatthalle unwiderruflich und endgültig bis zum 31.12.2016 zu entfernen, damit die beantragte Änderung des Bebauungsplanes auch umgesetzt werden kann.
2. Die privaten Stellplätze in Gemeinschaftsstellplätze umzuwandeln, ohne Nutzungs-Kosten- und Zeitbeschränkungen.
3. Alle Zuwegungen sind, wie beim Grundsatzbeschluß am 09.12.2010 vorgestellt, fertigzustellen, damit auch die eh schon reduzierte Anzahl von Parkplätzen auch genutzt werden kann.
4. Keine Anlieferungen von Material über die Stichstraße, um weitere Beschädigungen des Carports zu verhindern.

Mit freundlichem Gruß

Die Be-/ Anwohner des
Bebauungsplanes Nr. 112
„Unterdorfstraße"

1.	[redacted]
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	

12.	[redacted]		
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			
28.			
29.			
30.			
31.			
32.			
33.			
34.			
35.			
36.			
37.			
38.			
39.			
40.			