

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2013/02041

Datum: 25.11.2013

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung	04.12.2013	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 45-S8 "Merler Straße/Schwitzer Straße" -Grundsatzbeschluss-

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auch auf Grundlage der vorliegenden Anträge verschiedener Grundstückseigentümer, das Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45-S8 „Merler Straße/Schwitzer Straße“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage der vorliegenden Plankarte zum Geltungsbereich einzuleiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Antragstellern einen städtebaulichen Vertrag als Grundlage zur Übernahme der anfallenden Planungskosten, Gutachterkosten und Fachplanungen zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel vorhanden		Wenn ja Budget:	Wenn nein Deckungsvorschlag:
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> entfällt	HH-Planung 2014 Stadtplanung 51112 Bauleitplanungskosten für Dritte	

Stellungnahme:

Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit ist Auftraggeber für die Planungsleistungen an ein externes Planungsbüro. Die jeweils anteiligen Kosten werden von den Antragstellern nebst den anfallenden Verwaltungskosten erstattet.

Begründung

Vor dem Hintergrund der nun beginnenden Umsetzung der Planungen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt mit der ersten Umbauphase für die öffentlichen Flächen von Niedertorkreisel bis Adolf-Kolping-Straße in 2014, ist auch ein weiterer Umsetzungs-Baustein des integrierten Handlungskonzeptes Altstadt anzugehen.

Die Sicherung der Zukunftsperspektiven der Altstadt ist als eine ständige Aufgabe der Planung und zentraler Gegenstand dieses integrierten Handlungskonzeptes zu sehen. Parallel zur Stärkung von Handel und Dienstleistung setzt das Handlungskonzept auf Innenentwicklung und Aktivierung von zentralen Gewerbe -und Wohnbauflächen-Potentialen, wobei im Kernbereich der Altstadt die vorhandenen städtebaulichen Potentiale entwickelt werden sollen. Dabei geht es um die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie um die Nutzung von Reserven für Geschäftsflächen und ergänzende Wohnbebauung, einschließlich der Optimierung der Erreichbarkeit.

Punkt 17. des Maßnahmenkonzeptes betrifft konkret die Grundstücksflächen „Saaten-Rausch“: Erhaltung, Umnutzung und Ergänzung des Meckenheim typischen Gebäudekomplexes (Wohnen/Einzelhandel/Dienstleistung).

Das sog. „Saaten-Rausch-Gelände“ (Hauptstraße 33/Schwitzerstraße) wurde nach langjährigem Leerstand im Juli 2011 zwangsversteigert. Die neue Eigentümer-GbR hat in zahlreichen Gesprächen mit der Verwaltung in 2011 und 2012 mehrere Nutzungsideen vorgestellt und vermarktungstechnisch durchgespielt (Wohnbebauung, Ärztehaus, betreutes Wohnen). Die Planungen bewegten sich sowohl innerhalb des Rahmens der planungsrechtlichen Grundlagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, aber auch außerhalb dieses Rahmens, so dass eine Bebauungsplanänderung ebenfalls angedacht und auch vorbehaltlich beantragt wurde. Auch wurden von den neuen Eigentümern Kontakte zu den angrenzenden Grundstücksnachbarn aufgenommen.

Für das Gebäude Hauptstraße 33 wurde in 2012 der Abbruch des Altbaus und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Ladenlokal im EG, 7 Wohnungen in OGs und DG (3 Vollgeschosse) beantragt und auf planungsrechtlicher Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 45-S8 „Merler-Straße /Schwitzerstraße“ genehmigt.

Für die Nutzung des in der Hauptsache von der Schwitzerstraße aus erschlossenen Ziegel-Gebäudekomplexes des alten Saatgutlagers wurde im Laufe der Beratungen über die städtebauliche Umnutzung jedoch deutlich, dass dieses Grundstück nicht isoliert betrachtet werden sollte, sondern weitere Grundstückspotentiale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verortet sind, so dass eine Gesamtbetrachtung dieses Altstadtbereiches in der Umgrenzung von den Straßen Hauptstraße, Schwitzerstraße, Neustraße und Merler Straße zielführend ist.

Die Eigentümergemeinschaft Merler Straße 2 und 4 hat im Juni 2013 ebenfalls einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Weitere Angrenzer haben ihr Interesse, aber auch Skepsis um die Entwicklung der Fläche bekundet.

Die Verwaltung hat im September 2013 die direkten Angrenzer und Eigentümer weiterer Potentialflächen (Hauptstraße 35, Neustraße 14 und 12, Merler Straße 2 und 4) in diesem Areal eingeladen, um in ein Gespräch über die Möglichkeiten einer zukunftsfähigen Entwicklung des Areals einzusteigen und Ideen, Anregungen und Meinungen zu sammeln und hieraus gemeinsame Grundgedanken zu entwickeln.

Im Nachgang zum Gespräch, welches am 17. Oktober 2013 stattfand, hat die Eigentümerin Neustraße 14 ebenfalls einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Die Verwaltung wird die Grundgedanken für die angestrebte Änderung dieses Bebauungsplanes zur Weiterentwicklung der planungsrechtlichen Vorgaben zu der Fachausschusssitzung mittels einer Präsentation darlegen.

Meckenheim, den 25.11.2013

Waltraud Leersch

Leiterin

Anlagen:

Auszug Luftbild

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen