

Stadt Meerbusch

18. März 2010

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03.275
4.61.26.03.296 Hü

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 5.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 4. Mai 2010

Grundstück Gonellastraße 32-34 in Meerbusch – Lank-Latum

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, von der Empfehlung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen. Eine solche Empfehlung kann in Abhängigkeit von der Prüfung und Bewertung eingereicherter Bebauungs- und Nutzungsentwürfe von Bewerbern zum Kauf des Grundstücks gegeben werden. Ein gebotener Kaufpreis in Höhe von 860.000 € wird als angemessen betrachtet, wobei Kaufpreisgebote, die darunter bzw. darüber liegen, unter Würdigung des eingereichten Nutzungsentwurfs berücksichtigt werden.

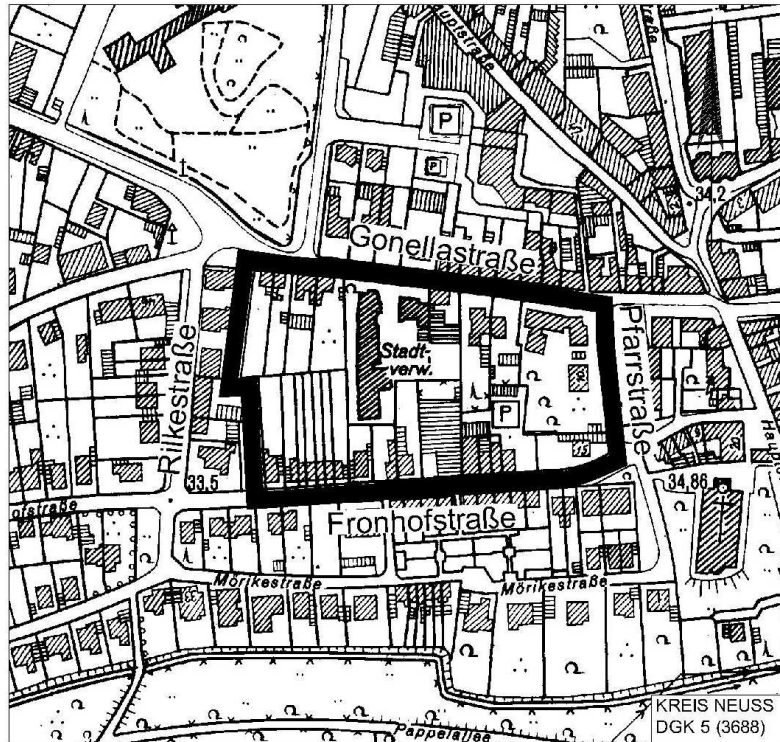
Begründung

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat am 2. März 2010 die Verwaltung beauftragt, für das o. g. Grundstück und ggf. sein Umfeld verschiedene planungsrechtliche Situationen mit ihren Vor- und Nachteilen aufzuzeigen. Dies ist nachfolgend unter „Alternativen“ dargestellt. Für die Einbeziehung – und damit eine Überplanung – des östlich gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 138 oder des westlich gelegenen rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 2 besteht kein städtebauliches Erfordernis.

Alternativen

Alternative 1

1. Der Rat der Stadt beschließt die Aufhebung seines Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße vom 26. Juni 2003.
2. Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen räumlicher Geltungsbereich wie folgt begrenzt würde: Im
 - Norden von der Gonellastraße
 - Osten von der Pfarrstraße
 - Süden von der Fronhofstraße
 - Westen von den östlichen Grenzen der Hausgrundstücke Gonellastr. 44, Rilkestr. 1 b bis 7, Fronhofstr. 57



Vorteile

Zentrale bzw. ortskernnahe Flächen, die grundsätzlich für eine städtebaulich vertretbare Verdichtung durch Wohnnutzung geeignet erscheinen, könnten einer solchen Nutzung zugeführt werden. Der Gedanke der „Stadt der kurzen Wege“ kann, gerade auch im Hinblick auf den demografischen Wandel und seine Auswirkungen auf die Wohnstandortwahl, weiter verfolgt werden.

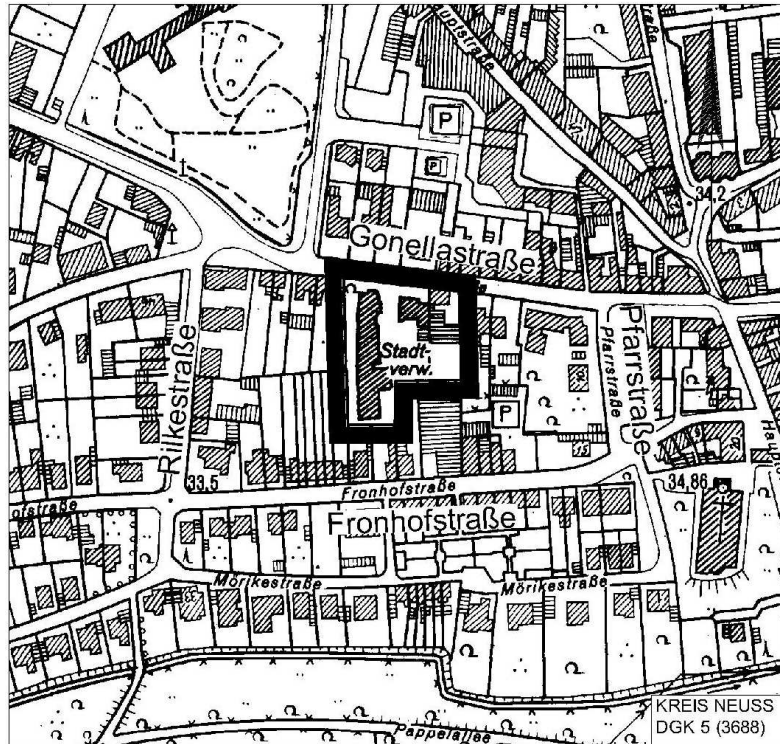
Nachteile

- Ein langwieriges, d. h. mehrjähriges Planverfahren ist zu erwarten, da
 - die Lage der Erschließungsanlage(n) äußerst schwierig zu planen sein wird;
 - von Einzelnen abgesehen eine völlig unbekannte Situation bezüglich Zustimmungen der Mehrzahl der Grundstückseigentümer zu einer Verdichtung besteht;
 - die Erschließung sehr teuer wird, weil nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke oder Grundstücksteile in Anspruch genommen werden müssen;
- Kurz- und mittelfristig stehen keine personellen Ressourcen für das Planverfahren und seine Umsetzung zur Verfügung.
- Durch Zurückstellung des Verkaufs des Grundstücks mit Erhaltungsverpflichtung des Gebäudes Gonellastraße 34 entfallen vorläufig Einnahmen in Höhe von 860.000 €. In der mittelfristigen Finanzplanung für 2011 sind die Einnahmen mit 950.000 € veranschlagt.

Alternative 2

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat der Stadt beschließt die Aufhebung seines Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße vom 26. Juni 2003.
2. Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes dessen räumlicher Geltungsbereich das Flurstück 486 der Flur 3 der Gemarkung Lank umfassen würde.



Vorteile

Eine zentrale bzw. ortskernnahe Fläche kann gegenüber der planerischen Situation nach § 34 Baugesetzbuch ggf. günstiger genutzt werden, so dass der Gedanke der „Stadt der kurzen Wege“, gerade auch im Hinblick auf den demografischen Wandel und seine Auswirkungen auf die Wohnstandortwahl, weiter verfolgt werden kann.

Nachteile

- Eine städtebauliche Idee für eine Angebotsplanung ist ohne Kaufinteressenten nicht sinnvoll.
- Für ein grundstückbezogenes Planverfahren stehen kurz- und mittelfristig keine personellen Ressourcen für das Planverfahren und seine Umsetzung zur Verfügung.
- Durch Zurückstellung des Verkaufs des Grundstücks mit Erhaltungsverpflichtung des Gebäudes Gonellastraße 34 entfallen vorläufig Einnahmen in Höhe von 860.000 €. In der mittelfristigen Finanzplanung für 2011 sind die Einnahmen mit 950.000 € veranschlagt.

Alternative 3

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB kann sich nur auf das zum Verkauf anstehende Grundstück beziehen und ist ohne einen Bewerber (= Vorhabenträger) nicht möglich. Vorhabenbezogene Bebauungspläne können nur auf Antrag durch einen Vorhabenträger eingeleitet werden.

In Vertretung

Dr. Just Gerard
Technischer Beigeordneter