Beschlussvorlage

Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
Die Bürgermeisterin
Bauamt

Vorlage Nr. **BV/1426/14**
Datum: 05.08.2020

Gremium	Sitzung am	öffentlich
Bauausschuss	18.08.2020	öffentlich

Tagesordnung

Antrag der FDP-Fraktion zur Überbauung gemeindeeigener Grundstücke

Beschlussvorschlag:

Die Überbauung von gemeindeeigenen Grundstücken (Parkplatzflächen) wird zunächst nicht weiter verfolgt. Stattdessen wird die Entwicklung vorhandener Flächen (Reserveflächen) aus dem Flächennutzungsplan gemäß Ratsbeschluss vom 24.04.2016 weiter fortgesetzt.

Kurzbegründung:

Eine sich aus städtebaulicher Beurteilung ergebende Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Änderung von Flächen mit besonderer Zweckbestimmung/Gemeinbedarfsflächen besteht derzeit nicht.

Begründung:

Mit Antrag vom 28.08.2019 stellte die FDP Fraktion den Antrag für die Überbauung von gemeindeeigenen Grundstücken in Neunkirchen und Seelscheid geeignete Investoren zu suchen.

Ein ähnlich lautender Antrag, der auch die Prüfung privater Grundstücksflächen beinhaltete, wurde zuletzt im Energie-, Umwelt- und Planungsausschuss am 12.06.2018 und am 21.03.2019 beraten (siehe hierzu Vorlagen Nrn. BV/0954/14 und MT/1110/14).

Übersicht der infrage kommenden gemeindeeigenen Grundstücke:

Lfd. Nr.	Grundstück	Größe ca.	Lage	Planungsrecht
1	ZOB	4.600 m ²	Hauptstraße	BPlan 29N, Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, zentrale Bushaltestelle/Parkplatz

2	Berufskolleg	850 m ²	Schulstraße	BPlan 29N Gemeinbedarfsfläche Schule II-geschossig
3	Kirchstraße	540 m ²	Hinter ehem. Schwellenbach	BPlan 29N, MI, II-geschossig, GRZ 0,4; GFZ 0,8, Firsthöhe 13m
4	Walzenrather Str.	950m ²	Gesamtschule	BPlan 3N, Fläche für Gemeinbedarf
5	Lehrerparkplatz GS	840 m ²	Dahlerhofer Str.	BPlan 3N, Fläche für Gemeinbedarf-Schule
6	Josef-Lascheid-Platz	2.100 m ²	Am Ehrenmal	BPlan 24S, Altlast Nr. 5109/3; Verkehrsfläche Bes. Zweckbestimmung Öfftl. Parkplatzfläche
7	Breitestr./ An der Krautbitze	680 m ²	Breite Straße	BPlan 27S; Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Öffentl. Parkplatz und Zufahrt zum Regenrückhaltebecken
8	Franziskusschule	350 m ²	Breite Straße	BPlan 47S, Fläche für Gemeinbedarf-Schule GFZ 0,9

Wie aus vorstehender Übersicht ersichtlich sind für alle diese Grundstücke mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 3, Kirchstraße, hinter ehemals Modehaus Schwellenbach planungsrechtlich besondere Zweckbestimmungen festgesetzt. Dies erfordert planungsrechtliche Änderungen in einem Bebauungsplanverfahren. Die Überbauung von Parkplätzen stellt ein Instrument der Nachverdichtung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung dar. Es ist daher zu prüfen und zu entscheiden, ob ein solches Bauvorhaben planungsrechtlich notwendig und aus städtebaulicher Sicht erwünscht ist.

Nach Ansicht der Verwaltung besteht derzeit keine planungsrechtliche Notwendigkeit ein Änderungsverfahren zur Schaffung von Baurecht zur Überbauung von Flächen mit städtebaulichen Zweckbestimmungen wie Parkplätzen und den Schulbedarf einzuleiten, da im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reserveflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Aus Sicht der Verwaltung besteht bereits heute insbesondere in den Zentralorten sowie im Bereich der Schulen ein stetig zunehmender Mangel an öffentlichen Parkplätzen. Eine Überbauung mit Wohngebäuden würde zwangsläufig die Anzahl öffentlicher Parkplätze reduzieren, da für die zusätzliche Bebauung mit Wohnraum Stellplätze nachzuweisen sind.

Das Grundstück Nr. 3 liegt in einem durch historische Fachwerkbauten geprägten Bereich. Dieser Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Kirche Sankt Margareta im Ortskern von Neunkirchen. Ein dominanter Baukörper wie ein Wohnhaus auf Stelzen hätte sowohl aus städtebaulicher als auch aus denkmalrechtlicher Sicht negative Einflüsse auf das Erscheinungsbild dieser erhaltenswerten Struktur.

In Vertretung

(Märzhäuser)