

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	19.04.2021	öffentlich
Stadtrat	03.05.2021	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 618 „Nördlich Oberstraße,, - Abweichung von einzelnen Regelungen des Vertrages

Vorlage Nr.: 20213152

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.04.2021:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Vom städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 618 "Nördlich Oberstraße", geschlossen am 7. Juli 2009 wird wie folgt abgewichen:

1. Die Abweichung betrifft ausschließlich den in der Anlage 1 dargestellten Bereich.
2. Abgewichen wird ausschließlich von § 3, Absatz 3 und 4 des Vertrags (Anlage 2) und dies wie folgt:
 - a. Auf die Herstellung des privaten Weges zwischen Wendehammer Im Rosenhof und Oberstraße wird dauerhaft verzichtet.
 - b. Auf die auf der Fläche bereits eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt (mit Übertragungsrecht an Dritte) wird dauerhaft verzichtet.
3. Von der Abweichung unberührt bleiben alle übrigen Regelungen des Vertrags.
4. Die Abweichung wird in einer Notiz schriftlich festgehalten und von Stadt und Eigentümergemeinschaft unterzeichnet. (Anlage 3)
5. Alle Kosten, die durch die Umsetzung der Abweichung vom Vertrag, insbesondere die Löschung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf der in der Anlage dargestellten Fläche entstehen, sind von der Eigentümergemeinschaft Im Rosenhof zu tragen. Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch die Abweichung keinerlei Kosten.

Begründung des Antrags:

Das Wohngebiet „Im Rosenhof“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 618 „Nördlich Oberstraße“. Mit dem Bebauungsplan wurde auf dem Gelände eines ehemaligen Schrottplatzes Baurecht für 10 Einfamilienhäuser geschaffen. Entwickelt und erschlossen wurde das Gebiet von der Firma Projektentwicklung Früchtenicht GmbH, was durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und dem Projektentwickler seinerzeit abgesichert worden ist. Nach erfolgter Bodensanierung und Herstellung der privaten Erschließungsstraße und -anlagen (im Jahr 2009) sind heute alle 10 Baugrundstücke „Im Rosenhof“ bebaut und befinden sich in Privatbesitz. Die ebenfalls privaten Erschließungsanlagen befinden sich heute im Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft „Im Rosenhof“, die Rechtsnachfolgerin des Projektentwicklers im Sinne des Städtebaulichen Vertrags ist.

Während man allen Verpflichtungen aus dem Vertrag unmittelbar nachgekommen ist, konnte aus Gründen, die weder vom damaligen Projektentwickler noch von der heutigen Eigentümergemeinschaft verschuldet waren, ein im Bebauungsplan festgesetzter privater Fuß/Radweg mit Gehrecht für die Allgemeinheit bis heute weder hergestellt, noch für Fußgänger zugänglich gemacht werden. Jetzt wollen die Eigentümer dauerhaft auf die Herstellung des Weges verzichten. Es habe sich über die Jahre gezeigt, dass der private Weg nicht benötigt wird. Der Weg hat auch keine Verbindungs- oder Netzfunktion für umliegende Quartiere.

Die Eigentümergemeinschaft „Im Rosenhof“ beantragt daher - abweichend vom städtebaulichen Vertrag - dauerhaft auf die Herstellung des privaten Weges zu verzichten. Die zugunsten der Stadt bereits eingeräumte beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht, übertragbar auf Dritte) soll im Bereich des noch nicht hergestellten Weges gelöscht, im Bereich der bereits hergestellten Erschließungsstraße erhalten bleiben. Sämtliche in Zusammenhang mit der Abweichung entstehende Kosten (evtl. Vermessungs-, Notarkosten...) übernimmt die Eigentümergemeinschaft.

Aus planerischer Sicht steht dem aus folgenden Gründen nichts entgegen:

1. Wesentliches Ziel der festgesetzten Erschließungsanlage (hier: privater Weg mit Gehrecht für die Allgemeinheit) war es, den Bewohnern des Rosenhofs fußläufig kurze Wege ins Zentrum Mundenheims zu ermöglichen. Dass das Gehrecht für die Allgemeinheit ebenfalls vorbereitet wurde, zielte hauptsächlich darauf ab, potenzielle Nutzerkonflikte auf einem hergestellten, für jedermann de facto zugänglichen Weg zu vermeiden. Besteht nun bei den Hauptnutznießern, den Eigentümern des Weges selbst, keinerlei Interesse an dem Weg, muss auf dessen Herstellung aus städtebaulicher Sicht auch nicht bestanden werden.
2. Bei den im B-Plan Nr. 618 festgesetzten Weg handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Damit in Zusammenhang stehende Kosten sind ausschließlich von den privaten Eigentümern zu tragen. Dritten sind bisher weder Kosten entstanden noch entstehen Dritten solche Kosten durch den Verzicht auf den Weg.
3. Da der Weg weder notwendige Vernetzungsfunktionen wahrnimmt, noch für die Erschließung des Rosenhofs erforderlich ist, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Nachbarliche Interessen werden nicht beeinträchtigt.

Der Mundenheimer Ortsbeirat wurde über die geplante Abweichung informiert. Bedenken gegen diese Abweichung wurden dort nicht vorgetragen.