

Kurzprotokoll

Maßnahme:	Anliegerversammlung Entwicklung Schmidter Ei
Anlass/Thema:	Entwicklung Schmidter Ei
Ort, Datum:	Schmidt, den 29.04.2024
Verfasser/in:	Frau Bär
Zeit:	18:00 – 19:40
Anwesende:	Die Anlieger des Schmidter Ei, Bürgermeister Schmunkamp, Kämmerin Frau Gläser, SGL Frau Krantz, SB Liegenschaften Herr Hofer und SB Niederschlagswasser Frau Bär

Der Bürgermeister begrüßt die Anlieger zur Anliegerversammlung bezüglich der Entwicklung des Plangebiets Schmidter Ei am 29.04.2024 im Schützenhof in Schmidt und beginnt mit den Themen des Abends.

- Der Bürgermeister führt anhand einer PowerPoint Präsentation durch die Informationsveranstaltung.
- Die Infoveranstaltung dient dazu die Eigentümer über den aktuellen Planungsstand zu informieren und grundsätzliche Fragen zu klären.
- Es stellt sich die Frage, ob die Eigentümer eine Baulandentwicklung wollen oder nicht?
- Der Bürgermeister zeigt auf, dass es zu wenig Wohnraum im Stadtgebiet gibt und dass das Schmidter Ei sich z.B. für Generationen wohnen anbieten würde.

Es folgen allgemeine Fragen der Anlieger:

- Wann wurde der Flächennutzungsplan verabschiedet?
Ende der 90er.
- Wäre eine Teilentwicklung möglich?
Das kommt auf die Rückmeldungen an. Notwendig wäre hier eine zusammenhängende Fläche (möglichst groß).
- Wird es eine Bauverpflichtung geben?
Ja, es wird eine Bauverpflichtung von 3-5 Jahren geben, da der Wohnraum genutzt werden soll.
- Können/Dürfen die jetzigen Eigentümer die Planung mitbestimmen und kann man das Absichern lassen kann?
Man kann dies im Notarvertrag oder durch einen Städtebaulichen Vertrag absichern lassen. Wenn sich die die Eigentümer zusammenschließen, haben diese die besten Voraussetzungen. Dennoch entscheidet der Bau- und Planungsausschuss am Ende.
- Warum wurden die letzten beiden Grundstücke nicht mit in die Bauleitplanung mitreingenommen (östliche Grundstücke Richtung Kommerscheidter Straße, Folie 8)?
Dies ist nur ein Beispiel/Testentwurf und wie es aussehen könnte.
- Wer bestimmt wie man bauen darf?
Dies gibt der Bebauungsplan vor, der im Bau- und Planungsausschuss beschlossen wird.
- Wer bezahlt die Erschließungskosten?
90% werden/müssen von den Eigentümern getragen werden und 10% werden von der Stadt übernommen, dies ist gesetzlich im BauGB geregelt.

- Ist die Umlegung Pflicht?
Bei einer freiwilligen Umlegung werden alle m² in einen Topf geschmissen. Der Vorteil ist, dass alle den gleichen Wert rausbekommen. Aber nein, die Umlegung ist keine Pflicht, die Stadt Nideggen kann es verpflichten, wird aber nicht vorgesehen. Die Stadt Nideggen schlägt die Umlegung nur vor.
Die zweite Möglichkeit ist, dass Sie ihre Grundstücke an die Stadt verkaufen und somit keine Erschließungskosten mehr bezahlen müssen, jedoch haben Sie dann kein Grundstück mehr.
- Wie ist das mit Grundstücken die schon von der Römerstraße erschlossen sind und nur als Straßengrundstück benutzt werden, bekommt man dann trotzdem den Bodenrichtwert bezahlt?
Da das Grundstück schon erschlossen ist, wird die Stadt Nideggen diese Grundstücke nicht unter Wert kaufen.
- Wie ist das, wenn das Grundstück von beiden Seiten erschlossen wird?
Die Grundstücke die von der Römerstraße, Kommerscheidter Straße oder von der Monschauer Straße erschlossen sind, fließen nur in Teilen in die Bauleitplanung und in die Umlegung mit ein. Zudem wird es eine Vergünstigung geben für die Grundstücke die von zwei Seiten erschlossen sind.
- Wenn alle Grundstücke in einen Topf geschmissen werden, ist es abgesichert, dass man sein Hinterland wieder zurückbekommt?
Das kommt auf die Planung an, aber man kann es vertraglich absichern lassen.
- Wie ist es mit der Ver- und Entsorgung geregelt?
Die Versorgung ist kein Problem. Die Entsorgung müsste Topografisch in Richtung Kommerscheidt laufen, weiter haben wir darüber aber noch nicht nachgedacht, das wir erst abwarten, ob überhaupt entwickelt wird. Aber es fallen keine extra Kosten an, wenn eine Druckleitung gebaut werden muss oder der Kanalbau aufwendiger wird. Der Kanalbaubeitrag bleibt der gleiche.
- Wie sieht es mit Anschluss- und Benutzungszwang aus?
Wenn es soweit ist, wird geprüft, ob das Niederschlagswasser vor Ort versickern kann und der Boden die Menge des Wassers aufnehmen kann, sodass keine anliegenden Grundstücke geschädigt werden.
- Wenn man alle Eigentümer des Schmidter Ei's, auch die Randgrundstücke anschreiben würde, wird dann das Bild einer Erschließungsbereitschaft nicht verfälscht?
Nein, da wir die Rückmeldungen grafisch auf eine Karte legen und dann prüfen, was realisierbar ist.
- Wie liegt die Bebauungstiefe?
Diese liegt noch nicht fest, wird aber wenn das Bebauungsplanverfahren startet errechnet und als Baufenster im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Nideggen, den 15.05.24