

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0035/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	04.03.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1161 - Odenthaler Markweg - - Anordnung der Umlegung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 46 BauGB wird für einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Nr. 1161 – Odenthaler Markweg –

die Umlegung angeordnet.

Sachdarstellung / Begründung:

Im Zentrum von Schildgen nahe dem Kreuzungsbereich Kempener Straße/ Altenberger-Dom-Straße liegen zwischen dem Geschäftshaus Kempener Straße 258 und zwei Mehrfamilienhäusern Am Schild 11 – 17/ Am Schild 23 drei Grundstücke (Anlage 1). Das der Straße nächstgelegene Grundstück (Flurstück 4795) ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, für die hinteren beiden Grundstücke (Flurstücke 4793 und 4794) bestehen Bauabsichten für die Errichtung von zwei Wohnhäusern. Die Erschließung der genannten Grundstücke erfolgt über einen privaten ca. 3,5 m breiten Stichweg (Flurstück 4032). Der Stichweg dient zugleich als Zufahrt zu den Kundenstellplätzen des Geschäftshauses Kempener Straße 258. In einem an die Stadt gerichteten Schreiben vom 11.12.09 vertritt dessen Eigentümer die Auffassung, dass der Stichweg bereits heute vom Kundenverkehr überlastet sei. Er ist daher nicht bereit, der Eigentümerin der beiden benachbarten, ebenfalls über den Stichweg erschlossenen Baugrundstücke Überfahrtsrechte einzuräumen.

Maßgebend für die planungsrechtliche Beurteilung der Wohnbauvorhaben auf den in Rede stehenden Baugrundstücken ist der Bebauungsplan Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – aus dem Jahr 1996. Der Bebauungsplan sichert die Erschließung der beiden Grundstücke über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts über den derzeitigen Stichweg. Im Osten reicht eine im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche („Planstraße 2“) mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ bis um 1,5m an die Grundstücke heran und endet dort an einem festgesetzten Grünstreifen (Anlage 2). Diese Verkehrsfläche befindet sich im Gemeinschaftseigentum der Anwohner und ist nicht öffentlich gewidmet worden.

Mit Schreiben vom 13.05.09 liegt der Stadt ein Antrag vor, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – dahingehend zu ändern, die festgesetzte „Planstraße 2“ zu verlängern, eine Wendeanlage zu schaffen und damit den in Rede stehenden Baugrundstücken eine zweite Erschließungsmöglichkeit zu geben. Das Schreiben ist den Fraktionen als Kopie zugegangen.

Die Verwaltung steht dem Ansinnen ablehnend gegenüber. Die als „Planstraße 2“ gekennzeichnete Fläche ist bewusst als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen worden. Die geringe Breite des Weges von 3 m lässt keinen Zweirichtungsverkehr zu. Zudem würde über den bislang ruhigen Anwohnerweg ein im Bebauungsplan festgesetztes Mischgebiet erschlossen, in dem planungsrechtlich gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden, die Wohnruhe störenden Zulieferverkehren möglich sind.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – unverändert beizubehalten und die dort festgesetzte Erschließung der Flurstücke 4793 und 4794 im Wege eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens (§§ 45 ff. BauGB) dem Bebauungsplan entsprechend durchzusetzen.

Die genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes nimmt der Umlegungsausschuss vor.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Bebauungsplan Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – (Auszug)