

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 282/2013
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Havlat, Anne	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Planungsausschuss	6	09.10.2013

Grundstücke Johannes-Flintrop-Straße Nr. 19-31

Planungsauftrag an die Verwaltung

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima
☒ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß der Alternative 3 b einen Bebauungsplan für die Grundstücke Johannes-Flintrop-Straße Nr. 19-31 aufzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein	Enthaltungen
----	------	--------------

CDU

SPD

Bündnis 90 – Die Grünen

FDP

UBWG

Verwaltungserläuterung:**Bauplanungsrecht**

Wie bereits in der letzten Sitzung des Planungsausschusses ausführlich erläutert, liegt das Grundstück Johannes-Flintrop-Straße Nr. 31 innerhalb von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen: der südliche Teil liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 100 (rechtskräftig seit 05.12.1991), der nördliche Teil liegt innerhalb der 1. Änderung des B-Planes Nr. 67 (rechtskräftig seit 30.05.2007). Im B-Plan Nr. 100 sind auf dem Grundstück Wegerechte für eine zweite Zufahrt in 6 m Breite und für eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit belastete Fläche in 3,50 m Breite festgesetzt.

Grundlage der Festsetzung ist ein Verkehrsgutachten der IGS Ingenieurgemeinschaft Stolz von 1989, in dem eine zweite Zufahrt zur Entlastung des Verkehrs an der Schwarzbachstraße an der Johannes-Flintrop-Straße empfohlen wurde. Die Gutachter bewerteten die alleinige Zufahrt der Tiefgarage (TG) von der Schwarzbachstraße bei einer unveränderten Verkehrssituation (keine Erweiterung des Verkehrsnetzes durch Umgehungsstraßen) auf Grund der damaligen Verkehrsbelastung und der Parkscheinabwicklung als ungünstig. Im Gutachten wurde empfohlen neben einer veränderten Aufteilung der Grünzeiten und der Anordnung von Aufstellspuren eine zusätzliche Zufahrt von der Johannes-Flintrop-Straße aus für Rechtsein- und Rechtsausbieger zur Erleichterung der Verkehrsabwicklung vorzusehen. Würde allerdings die Seibelquerspange als Entlastungsstraße der Innenstadt gebaut werden, prognostizierten die Gutachter eine entscheidende Verringerung der Verkehrsbelastungen auf der Schwarzbachstraße und der Johannes-Flintrop-Straße. Eine zweite Zufahrt zur TG der Neanderthal-Passage wäre zur Reduzierung von Umwegfahrten aus Süden und zur Erhöhung der Attraktivität der TG wünschenswert, sie sei jedoch nicht zwingend erforderlich.

Die Wegerechte auf dem Grundstück Johannes-Flintrop-Straße Nr. 31 wurden bis heute nicht umgesetzt. Nun stellt sich die Frage, ob diese Rechte zukünftig noch erforderlich sind.

Heutige Rahmenbedingungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 126 - Querspange Seibel- /Schwarzbachstraße ist die Seibelquerspange planungsrechtlich gesichert (rechtsverbindlich seit 19.12.2008). Anfang August diesen Jahres wurde mit dem Bau der Innenstadturngehung begonnen, bis Ende 2015 soll die Straße fertig gestellt sein. Die Seibelquerspange hat dabei die Abbindung der Schwarzbachstraße von der Johannes-Flintrop-Straße zu Folge. Die TG der Neanderthal-Passage ist weiterhin von der Seibelquerspange über die Schwarzbachstraße erreichbar.

Neben der Verkehrsentslastung der Innenstadt und der Aufwertung des Jubiläumsplatzes besteht durch den Bau der Seibelquerspange die Chance, die Aufenthaltsqualität des unteren Bereiches in der Johannes-Flintrop-Straße durch einen Umbau zu verbessern (siehe Begründung zum B-Plan Nr. 126).

Mit dem Bau einer zweiten Zufahrt auf dem Grundstück Johannes-Flintrop-Straße Nr. 31 würden weiterhin Verkehre in diesen Straßenteil gezogen. Darüber hinaus würde eine Zufahrt über die Johannes-Flintrop-Straße die Erreichbarkeit für Besucher aus dem Süden und Westen nicht verbessern, da die Verbindung über die Breite Straße und die Johannes-Flintrop-Straße langfristig umgestaltet und verkehrsberuhigt werden soll (siehe integriertes Handlungskonzept Innenstadt). Letztlich ist mit dem Parkhaus an der Königshof-Galerie ein weiteres Angebot an Parkplätzen in der Innenstadt hinzugekommen, so dass Besucher aus dem Süden und Westen nicht mehr auf die TG der Neanderthal-Passage angewiesen sind.

Fazit

Unter den heutigen Rahmenbedingungen erscheint die zweite Zufahrt zur Tiefgarage der Neanderthal-Passage auch in der Zukunft nicht zwingend erforderlich. Vor diesem Hintergrund lassen sich folgende alternative städtebauliche Entwicklungsperspektiven für das Grundstück Johannes-Flintrop-Straße Nr. 31 ableiten:

1. Städtebauliche Entwicklung im Rahmen des aktuellen Planungsrechtes
2. Änderung des B-Plans/Neuaufstellung eines B-Plans unter Beibehaltung der Wegerechte
 - a. mit Ermöglichung einer Überbauung der Wegerechte ab dem 1. Obergeschoss auf dem Grundstück Johannes-Flintrop-Straße Nr. 31
 - b. mit Ermöglichung einer Überbauung der Wegerechte als Torbebauung im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Grundstück Johannes-Flintrop-Straße Nr. 19 sowie 27 – 29
3. Änderung des B-Plans/Neuaufstellung eines B-Plans mit Verzicht auf die Wegerechte
 - a. bessere bauliche Ausnutzung des Grundstückes Johannes-Flintrop-Straße Nr. 31 durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
 - b. städtebauliche Neuordnung der beiden Grundstücke Johannes-Flintrop-Straße Nr. 31 und Nr. 19 sowie 27 – 29

Aus Sicht der Verwaltung erscheint ein Verzicht auf die geplante zweite Zufahrt zur Tiefgarage unter den obigen Ausführungen nicht nur verkehrspolitisch vertretbar. Nach Wegfall der

Restriktionen (Wegerechte) könnte unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung des gesamten Bereiches erfolgen.

Von daher empfiehlt die Verwaltung für den gesamten Bereich neues Planungsrecht zu schaffen.