**9. Bebauungsplan Nr. 34B neu - Mettmann-Süd, 3. Änderung
Planungsauftrag an die Verwaltung****244/2017**

Fachbereichsleiter Geschorec erläutert kurz die Hintergründe. Nach der Aufgabe der Nutzung des Grundstücks für die Neuapostolische Kirche sollte das Grundstück verkauft werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt dort aber nur eine kirchliche Nutzung sowie kirchlichen Zwecken dienendes Wohnen zu. Das Grundstück ist ca. 1.800 qm groß und ein dauerhafter Leerstand an dieser Stelle nicht wünschenswert. Vielmehr ist es durchaus sinnvoll, an eine Nachverdichtung zu allgemeinen Wohnzwecken zu denken. Zwischen der Stadt und Verkäufer fanden umfangreiche Gespräche zum Thema Wertabschöpfung statt, die jedoch nicht erfolgreich waren. So wurde das Grundstück schließlich veräußert, wobei sich der Erwerber zu Zahlung eines finanziellen Ausgleichs bereit erklärte. Daher empfiehlt die Verwaltung nun die Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens, um dort generell Wohnen zulassen zu können.

RM Becker äußert Bedenken dagegen. Eine Kirchennachnutzung ist offensichtlich nicht gewünscht. Aber warum wurde das Vorkaufsrecht durch den Baulandbeschluss nicht ausgeübt?

Fachbereichsleiter Geschorec verweist darauf, dass ein solches Vorkaufsrecht nicht existiert. Dieses kann nur in Abhängigkeit von Ausweisungen in einem Bebauungsplan oder wenn eine Vorkaufsrechtssatzung existiert, ausgeübt werden. Wenn also ein Grundstück, auf dem laut Bebauungsplan eine öffentliche Nutzung (z.B. Straße, Grünfläche) vorgesehen ist, veräußert werden soll, hat die Stadt ein Vorkaufsrecht. Im vorliegenden Fall besteht dieses jedoch nicht. Der Baulandbeschluss stellt in erster Linie eine Bindung für Rat und Verwaltung dar, schafft aber keine Rechtsfolgen.

RM Becker ging davon aus, dass basierend auf dem Baulandbeschluss die Stadt das Recht zum Erwerb hat. Gegen eine Wohnnutzung an dieser Stelle bestehen nicht grundsätzlich Bedenken. Allerdings stellt das vorgestellte Konzept einen Luxuswohnungsbau dar, obwohl die Stadt Mettmann dringend öffentlich geförderten Wohnungsbau braucht. Hätte hier nicht die Möglichkeit einer anderen Bebauung bestanden?

Herr Bierbaum antwortet, dass das Baugesetzbuch grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, wonach Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen geschaffen werden kann. Allerdings muss diese Festsetzung städtebaulich hinreichend begründet werden. Die Aussage, dass z.B. öffentlich geförderter

Wohnungsbau in der Stadt seit langem fehlt, reicht nicht, festzusetzen, dass dieses Minus ausgerechnet an dieser Stelle reduziert werden soll. Wenn jedoch z.B. ein größeres Gebiet, auch mit mehreren Eigentümern, erschlossen und eine größere Anzahl an Wohneinheiten entstehen soll, ist es durchaus möglich, festzusetzen, dass z.B. ein Drittel davon als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden soll. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch nicht gegeben.

Ausschussvorsitzender Caspar lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 34B neu – Mettmann-Süd, 3. Änderung aufzustellen.

Das Plangebiet wird begrenzt im

Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Händelstraße Nr. 21a und Mozartstraße Nr. 102

Osten durch die Mozartstraße

Süden durch die Mozartstraße

Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Mozartstraße Nr. 106-108 und Händelstraße Nr. 23.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

2. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
3. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

RM Becker protestiert, dass nicht deutlich wurde, dass bereits die Abstimmung erfolgen soll. Die SPD-Fraktion wollte dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen. Ausschussvorsitzender Caspar erwidert, dass er deutlich auf die anstehende Abstimmung hingewiesen hat und dass eine Wiederholung nicht möglich ist.

Fachbereichsleiter Geschorec schlägt vor, dass der Protest von RM Becker in die Niederschrift aufgenommen wird. Herr Bierbaum ergänzt, dass heute der Planungsauftrag an die Verwaltung erteilt wurde, allen Fraktionen also noch im weiteren Verfahren ausreichend Zeit bleibt, zu diesem Vorhaben Stellung zu nehmen.