
**22. Bebauungsplan Nr. 145 - Ackerstraße
Beschluss über Anregungen und Bedenken und
Beschluss als Satzung gemäß § 10 BauGB**

302/2018

Eine Aussprache erfolgt nicht.

Beschluss:

1. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung und den Beschlussvorschlägen in Anlage 1 beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 145 - Ackerstraße wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bebauungsplan MK 1 einschließlich aller Änderungen, weitere östlich und westlich angrenzende Flächen sowie eine Teilfläche des Bebauungsplanes MK 13, 2. Änderung. Es liegt im Nordwesten von Mettmann in der Gemarkung Metzkausen, Flur 5 und wird begrenzt (im Uhrzeigersinn)

- im Norden durch die bestehende nördliche Grenze des bebauten Bereichs
- im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke Leipziger Straße Nr. 76/76a und Nr. 65, Helenenweg Nr. 12b und Nr. 10 sowie Ackerstraße Nr. 9 und 8 (dies entspricht der Grenze der Flur 5 in diesem Abschnitt)
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Ackerstraße Nr. 8 - 2 (dies entspricht der Grenze der Flur 5 in diesem Abschnitt) sowie der südlichen Seite der Ackerstraße bis zum Burscheider Weg und die östliche Seite des Burscheider Weges bis in Höhe Grundstück Nr. 103
- im Westen durch die westliche Seite des Burscheider Weges bis Grundstück Nr. 113c sowie die westlichen Grenzen der Grundstücke Buscheider Weg Nr. 112 - 118a und der östlichen Grenze der Grundstücke Am Kothen Nr. 1b - 1g sowie Nr. 2g bis zur nördlichen Grenze des bebauten Bereichs.

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Voraussetzungen für künftige bauliche Entwicklungen zu schaffen.

3. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 - Ackerstraße - werden der im

Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplanes MK 13, 2. Änderungen sowie der Bebauungsplan MK 1 einschließlich aller Änderungen aufgehoben.

4. Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145 - Ackerstraße - gemäß § 9 (8) BauGB wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Anlage 1

Anregungen
zum Bebauungsplan Nr. 145 - Ackerstraße

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

01.
Bergisch-Rheinischer Wasserverband
Düsselberger Straße 2
42781 Haan

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben. Allerdings wird darauf verwiesen, dass ein Teil des Stübbenhauser Baches im Plangebiet liegt und dieser daher in die Begründung aufgenommen werden soll. Außerdem ist zur Böschungsoberkante bei Neubaumaßnahmen ein Abstand von fünf Metern einzuhalten. Bestandsgebäude sind davon ausgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl im Bebauungsplan als auch in der Begründung werden folgende Änderungen vorgenommen.

- Die überbaubaren Bereiche westlich und östlich der Ackerstraße werden verkleinert, so dass der geforderte Abstand von 5,0 m von der Böschungsoberkante eingehalten werden kann.
- Westlich und östlich des Helenenweges gibt es Bestandsbebauung. Hier werden die Baugrenzen soweit zurück genommen, dass diese Bestandsgebäude planungsrechtlich abgesichert sind. Erweiterungsmöglichkeiten werden jedoch erst im Abstand von 5,0 m ab Böschungsoberkante eingeräumt. Dies greift den Hinweis des Bergisch-Rheinischen-Wasserverbandes auf, dass der einzuhaltende Abstand von der Böschungsoberkante nicht für bestehende Gebäude gilt. So kann auch der vom Ausschuss beschlossene Grundsatz, dass kein bestehendes Gebäude nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nur noch Bestandsschutz genießen darf, weiterhin berücksichtigt werden.
- Bei dem rückwärtigen Baufenster im Nordosten des Plangebietes wird der geforderte Abstand von 5,0 m zur Böschungsoberkante eingehalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

02.

Kreis Mettmann
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Der Kreis Mettmann verweist auf den teilweise im Plangebiet liegenden Stübbenhauser Bach, die im bisherigen Planentwurf festgesetzten überbaubaren Bereiche, die in den Böschungsbereich hinein ragen und den einzuhaltenden Schutzabstand zur Böschungsoberkante.

Außerdem müssen die Planungen zur Umgestaltung und Anpassung der Regenwassereinleitung des Stübbenhauser Baches weiter vorangetrieben werden, damit

wasserrechtliche Erlaubnisse für die Einleitungsstellen erteilt werden können. Nur dann kann einer eventuellen Verdichtung der Bebauung zugestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl im Bebauungsplan als auch in der Begründung werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die überbaubaren Bereiche westlich und östlich der Ackerstraße werden verkleinert, so dass der geforderte Abstand von 5,0 m von der Böschungsoberkante eingehalten werden kann.
- Westlich und östlich des Helenenweges gibt es Bestandsbebauung. Hier werden die Baugrenzen soweit zurück genommen, dass diese Bestandsgebäude planungsrechtlich abgesichert sind. Erweiterungsmöglichkeiten werden jedoch erst im Abstand von 5,0 m ab Böschungsoberkante eingeräumt. Dies greift den Hinweis des Bergisch-Rheinischen-Wasserverbandes auf, dass der einzuhaltende Abstand von der Böschungsoberkante nicht für bestehende Gebäude gilt. So kann auch der vom Ausschuss beschlossene Grundsatz, dass kein bestehendes Gebäude nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nur noch Bestandsschutz genießen darf, weiterhin berücksichtigt werden.
- Bei dem rückwärtigen Baufenster im Nordosten des Plangebietes wird der geforderte Abstand von 5,0 m zur Böschungsoberkante eingehalten.
- Der Hinweis auf die Notwendigkeit der Fortführung der Planung zur Umgestaltung und Anpassung der Regenwassereinleitung des Stübbenhauser Baches wird an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

01.

Kreis Mettmann
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Der Kreis Mettmann sieht seine Bedenken bezüglich des Stübbenhauser Baches durch die Einarbeitung in Planentwurf und Begründung ausgeräumt. Es wird allerdings erneut auf die wasserrechtlich unregelmäßige Einleitung von Niederschlagswasser in den Bach verwiesen. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan hat zwei Aufgaben. Zum einen soll das derzeitige aufgrund diverser Teilpläne und Bebauungsplanänderungen unübersichtliche Planungsrecht geordnet werden. Hierbei sind Umbauten/Erweiterungen von Bestandsgebäuden denkbar. Zum anderen werden, soweit die Grundstücksverhältnisse dies zulassen, zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen, um den Grundsatz Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenflächen im Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Derzeit sind jedoch keine tatsächlichen Planungen bekannt. Die Umsetzung von Nachverdichtungen kann also durchaus einige Zeit dauern oder auch gar nicht erfolgen, da ein Bebauungsplan lediglich Baumöglichkeiten schafft. Es besteht jedoch kein Zwang, diese auch umzusetzen.

Insofern bleibt ausreichend Zeit, um einen Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Stübbenhauser Bach zu stellen. Außerdem ist im Zusammenhang mit einer möglichen Bebauung des Bereiches Kirchendelle eine Ertüchtigung des bestehenden Kanalnetzes vorgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt.