

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 017/2016
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	9	17.02.2016

Bebauungsplan Nr. 142 - Bergstraße -
 Vorstellung der Konzeption der Eigentümer Bergstraße 3-5
 Zustimmung zum städtebaulichen- und Nutzungskonzept

Finanzielle Auswirkungen nein

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ja nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung des Stadtkämmerers:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

<input type="checkbox"/> Abfall	<input type="checkbox"/> Wasserhaushalt	<input type="checkbox"/> Klima
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input type="checkbox"/> Natur- und Artenschutz	<input type="checkbox"/> Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Ausschuss stimmt dem städtebaulichen- und dem Nutzungskonzept der Verwaltung zu.
2. Der Ausschuss stimmt dem vorgestellten Konzept der Eigentümer des Grundstücks Bergstraße 3 - 5 zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Eigentümern vertragliche Vereinbarungen zur späteren Umsetzung der Stichstraße auf dem Grundstück der Eigentümer zu treffen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Die Grünen			
FDP			
AfD			
UBWG			
PIRATEN/LINKE			

Verwaltungserläuterung:

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt hat in seiner Sitzung am 06.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 - Bergstraße beschlossen. Anlass der Planaufstellung ist die Sicherstellung einer Gewerbenutzung im Bereich zwischen den Flächen der Regiobahn im Norden und der Bergstraße im Süden, vor dem Hintergrund, dass seitens einiger Grundstückseigentümer mehrfach eine Wohnnutzung für diesen Bereich angedacht wurde. Eine Wohnnutzung ist jedoch aufgrund der Darstellungen im Regionalplan und Flächennutzungsplan sowie der generellen Nutzungsstruktur des Bereiches (überwiegend Gewerbe, nur untergeordnetes Wohnen, meist ehemalige Werkwohnungen) aber auch unter Berücksichtigung der Immissionsschutzproblematik planungsrechtlich nicht umsetzbar. Diese Einschätzung wurde mit den Grundstückseigentümern mehrfach diskutiert.

Nachdem das Grundstück Bergstraße Nr. 3 - 5 im letzten Jahr veräußert wurde, wobei die künftigen Nutzungen auf den veräußerten Flächen nicht bekannt waren, wurde zur Sicherstellung der künftigen Gewerbenutzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 - Bergstraße - beschlossen.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung einige grundsätzliche Überlegungen hinsichtlich der künftigen Nutzung im Plangebiet angestellt. Dabei wurde erst einmal davon ausgegangen, dass alle Flächen für eine Überplanung zur Verfügung stehen. Zur internen Erschließung wird zunächst eine neue Stichstraße in das Areal planerisch berücksichtigt. Diese liegt gegenüber der Einmündung der Koenneckestraße auf die Bergstraße, so dass hier eine Kreuzung entstehen wird. Denkbar ist, diese neue Straße bis zur Straße An der Regiobahn durchzuführen und den östlichen Teil des Plangebietes durch eine weitere von der Straße An der Regiobahn abzweigende Stichstraße zu erschließen oder aber die neue Erschließungsstraße in den östlichen Teil des Plangebietes zu verlängern. Die Parkplatzflächen südlich der Straße An der Regiobahn liegen nicht im Geltungsbereich des Planfeststellungsbeschlusses für die Regiobahn, so dass diese Neuordnung möglich ist. Bezüglich der detaillierteren Planung werden noch Gespräche mit der Regiobahn GmbH geführt. Darüber hinaus sind auch der Erhalt bestehender Nutzungen und deren Einbindung in eine Gesamtkonzeption zu prüfen. Die Verwaltung wird eine erste Grundkonzeption im Ausschuss vorstellen.

Diese Stichstraßenüberlegung wurde auch den neuen Eigentümern des Grundstücks Bergstraße Nr. 3 - 5 übermittelt, die ihrerseits ihre Vorstellungen hinsichtlich der künftigen Nutzungen des Grundstücks der Verwaltung vorgestellt haben.

Vorgesehen ist die Errichtung eines winkelförmigen Baukörpers mit einer Hotel- und Büronutzung, sowie den notwendigen Stellplätzen auf der Rückseite und teilweise im Untergeschoss. Der Hoteltrakt ist mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss zur Bergstraße hin vorgesehen, der Bürotrakt mit drei Vollgeschossen parallel zur neuen Erschließungsstraße. Dabei wird das Untergeschoss dieses Gebäudeteils aufgrund des zur Regiobahn hin abfallenden Geländes teilweise offen sein. Ein erster Entwurf wurde in die städtische Grundkonzeption eingefügt. Außerdem wurde zur Verdeutlichung eine Ansicht erstellt.

Die rückwärtigen Grundstücksteile können bereits derzeit von den Flächen der Regiobahn aus angefahren werden. Hierzu gibt es einen Gestattungsvertrag. Die Regiobahn GmbH hat in einer ersten Stellungnahme Zustimmung zu einer dauerhaften vertraglichen Sicherung der Erschließung und damit auch der Erreichbarkeit der hier vorgesehenen Stellplätze signalisiert.

Zur Umsetzung dieses Konzeptes sollen die bestehenden Gebäude bis auf zwei im westlichen Grundstücksteil (angrenzend an das Gebäude Bergstraße Nr. 1) abgerissen werden.

Die Geschossigkeit ist nach Ansicht der Verwaltung durchaus vertretbar. Auf der südlichen Seite der Bergstraße befindet sich Bebauung mit zwei bis vier Vollgeschossen. Teilweise handelt es sich dabei um Altbauten (Gründerzeit) mit entsprechenden Raumhöhen.

Die Umsetzung der neuen Stichstraße ist derzeit, aufgrund der unbestimmten Entwicklungen im Bereich des Grundstücks Bergstraße Nr. 9 - 11, nicht möglich. Die Neubebauung auf dem Grundstück Bergstraße 3 - 5 soll aber in Abstimmung zwischen Eigentümern und Stadt Mettmann so angeordnet werden, dass die Straße auch noch zu einem späteren Zeitpunkt angelegt werden kann. Ein Erwerb der für die Anlage der Straße notwendigen Flächen macht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Sinn, da nicht sicher ist, ob die Straße realisiert werden kann. Daher sollen zunächst zwischen den Eigentümern und der Stadt Mettmann vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, die die spätere Umsetzung sicherstellen. Bis zu diesem Zeitpunkt soll die Fläche begrünt werden.

Die Frage der Zulässigkeit der von den Eigentümern geplanten Nutzungen bzw. deren Vereinbarkeit mit den geplanten künftigen Nutzungen im Plangebiet wurde vorab geprüft. Im Bebauungsplan Nr. 142 - Bergstraße - wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

§ 8 BauNVO (1) regelt, dass Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringungen von nicht

erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Zulässig sind dabei laut § 8 (2) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr. 1), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2). Die angestrebte Büronutzung ist daher zulässig.

Gemäß unterschiedlicher Kommentierungen zur Baunutzungsverordnung schließt der Begriff „Gewerbebetrieb aller Art“ auch Beherbergungsbetriebe ein. Ein Hotel wiederum stellt eine Art von Beherbergungsbetrieb dar, bei dem Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden. Beherbergungsbetriebe, in denen dauerhaft gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden (Wohnheime), sind dagegen im Gewerbegebiet aufgrund des längeren Zeitraums, in dem dort gewohnt wird, nicht zulässig, denn eine Wohnnutzung ist mit dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes nicht vereinbar. Somit ist die angestrebte Nutzung „Hotel“ zulässig.

Nach Ansicht der Verwaltung ist das Konzept der Eigentümer des Grundstücks Bergstraße Nr. 3 - 5 durchaus mit den städtischen Überlegungen vereinbar. Da derzeit nicht absehbar ist, wann der Bebauungsplan Nr. 142 - Bergstraße - rechtsverbindlich werden kann, soll das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Nr. 3 - 5 vorab nach § 34 genehmigt werden. Das Grundstück liegt zwar auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 - Bergstraße / Oststraße. Dieser „einfache“ Bebauungsplan regelt aber nur den Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels. Weitergehende Festsetzungen gibt es nicht.

Der Ausschuss sollte daher der vorgestellten grundlegenden städtischen Konzeption für das Plangebiet zustimmen, ebenso dem Konzept der Eigentümer des Grundstücks Bergstraße Nr. 3 - 5 und die Verwaltung beauftragen, vertragliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern im Hinblick auf die Umsetzung der Gesamtkonzeption (Stichstraße) zu treffen.