

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin		Drucksachennummer
Beschlussvorlage		
Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>
		047/2022

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen	11	09.03.2022

Bebauungsplan Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße, 1. Änderung
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ja nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

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

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße, 1. Änderung wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes in der Gemarkung Mettmann, Flur 8, und umfasst das Flurstück 3807. Dieses wird begrenzt von den Flächen der Regiobahn im Norden, der Flächen für Versorgungsanlagen im Osten sowie den Flächen für Gewerbebetriebe im Süden und Westen. Das Plangebiet ist 5.414 qm groß.

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Gewerbebetrieb zu schaffen.

2. Der Bebauungsplan Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße, 1. Änderung wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Daher wird auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes und die Zusammenfassende Erklärung verzichtet.
3. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße, 1. Änderung wird der in den Geltungsbereich fallende Teil des Bebauungsplans Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße aufgehoben.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
Die Grünen			
SPD			
FDP			
Zur Sache!ME			
WGME			
AfD			
Die Linke			
Bürgermeisterin			

Verwaltungserläuterung:

Der Bebauungsplan Nr. 131 - Emil-Beerli-Straße ist seit dem 28.01.2011 rechtsverbindlich. Hintergrund der Aufstellung war die Festsetzung von Gewerbeflächen. Es gab seinerzeit Überlegungen, die seit längerer Zeit leer stehenden ehemaligen Werkswohnungen an der Emil-Beerli-Straße wieder zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Wohnungen dort waren jedoch einem Betrieb zugeordnet, der nicht mehr existierte. Insofern war auch die Wohnnutzung dort nicht mehr zulässig. Hinzu kommt, dass der grundsätzliche Gebietscharakter und auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine reine Gewerbenutzung vorsehen. Das Plangebiet wurde daher vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksteile der ehemaligen Werkswohnungen wurden als Grünfläche festgesetzt, da sich hier aufgrund der längeren Nicht-Nutzung der Flächen eine höhere ökologische Wertigkeit entwickelt hat. Außerdem fällt das Gelände stark zum Bereich der Regiobahn hin ab. In den Folgejahren wurden die ehemaligen Werkswohnungen dann zum überwiegenden Teil gewerblich umgenutzt.

Östlich angrenzend an die ehemaligen Werkswohnungen liegt das Grundstück eines schon zur Planaufstellung bestehenden Gewerbebetriebes. Die vorhandenen Gebäude wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen abgesichert. Weiterhin wurden auf der Südseite Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Der Nordteil des Grundstücks wurde aufgrund des steil abfallenden Hanges dagegen nicht für eine Überbauung vorgesehen.

Der Gewerbebetrieb plant nun die Errichtung einer Halle als Erweiterung. Diese Halle muss bestimmte Anforderungen hinsichtlich der Klimatisierung etc. erfüllen. Die bereits bestehende Halle erfüllt diese Anforderungen. Die dort vorhandene Technik soll daher auch für den Neubau genutzt werden. Insofern ist die Erweiterung auf der Südseite der bestehenden Gebäude in dem Teil, in dem laut Bebauungsplan eine Erweiterung möglich wäre, für die Errichtung der Halle nicht geeignet, weil die gesamte Klimatechnik ein zweites Mal vorgesehen werden müsste. Dies hat sowohl in der Anschaffung als auch im Betrieb deutlich höhere Kosten zur Folge.

Daher sollen die bestehenden Baugrenzen in den nördlichen bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksteil erweitert werden. Da die neue Halle mit Untergeschoss geplant ist, kann somit auf die stark abfallende Topographie reagiert werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt. Es besteht bereits eine Festsetzung als Gewerbegebiet und vorgesehen ist eine Gewerbenutzung. Lediglich der überbaubare Bereich wird vergrößert. Daher kann die Planänderung im Vereinfachten Verfahren durchgeführt und dadurch beschleunigt werden.

Der Ausschuss für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen sollte daher die Aufstellung des Bebauungsplanes beschließen, damit umgehend die weiteren Beteiligungsverfahren durchgeführt werden können.

Gez. Geschorec