

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin		Drucksachennummer 374/2023
Beschlussvorlage		
3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	☒
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen	9	15.11.2023

Bebauungsplan Nr. 158 - Hasseler Straße
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Finanzielle Auswirkungen
 Kosten (einschließl. MWSt.)
 Produkt
 Haushaltsjahr
 Folgekosten
 Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein
 Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima / Auswirkung CO2-Bilanz
☒ Boden	☒ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Mettmann in der Gemarkung Metzkausen, Flur 5, und wird begrenzt

im Norden	durch die südliche Grenze der Bebauung Am Altenbruch (dies entspricht der nördlichen Grenze des Flurstücks 1305) bis zur Hasseler Straße
im Osten	durch die westliche Grenze der Hasseler Straße (dies entspricht der östlichen Grenze des Flurstücks 1305)
im Süden	durch eine Verbindungslinie zwischen der Hasseler Straße und der westlichen Grenze des Flurstücks 1305 (dies entspricht im Wesentlichen der Bepflanzung nördlich der Fläche des Kindergartens Kirchendelle

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 1305 (diese verläuft diagonal über die landwirtschaftliche Nutzfläche bis zur Straße Am Heimsang)

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in Verbindung mit einer Wohnnutzung zu schaffen.

2. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 158 – Hasseler Straße wird der in den Geltungsbereich fallende Teil des Bebauungsplanes Nr. MK 7 aufgehoben.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
Die Grünen			
SPD			
FDP			
Zur Sache!ME			
WGME			
AfD			
M.U.T			
Fraktionsloses Mitglied			
Bürgermeisterin			

Verwaltungserläuterung:

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. MK 7. Allerdings wurde dieser Teilbereich von der seinerzeit noch notwendigen Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf ausgenommen. Hintergrund war die geplante Bundesstraße B7n. Auf Teilflächen des nicht genehmigten Teils des Bebauungsplanes wurde später der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 – Am Altenbruch aufgestellt.

Im Rahmen der Konzeption zur 38. Flächennutzungsplanänderung war an der Florastraße, auch basierend auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mettmann, ein Nahversorgungszentrum angedacht. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht weiterverfolgt, der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde aufgehoben.

Stattdessen gibt es erste Überlegungen, ein solches Nahversorgungszentrum angrenzend an die Hasseler Straße vorzusehen. Diese Überlegungen werden derzeit durch das Büro CIMA, das das aktuelle Einzelhandelskonzept für die Stadt Mettmann erstellt hat, im Rahmen einer Fortschreibung / Ergänzung des Gutachtens untersucht. Dabei geht es im Wesentlichen um die Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte in Mettmann, insbesondere das vorhandene Nahversorgungszentrum an der Berliner Straße. In einer ersten groben Einschätzung durch das Büro wurde die Nahversorgung an der Hasseler Straße als denkbar angesehen. Die konkrete Untersuchung wird voraussichtlich Anfang 2024 vorliegen.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau) sind nicht notwendig, da die Erschließung von der Hasseler Straße aus erfolgen kann.

Eine Nutzung dieses Areals würde eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen bebauten Bereiche darstellen. Zusätzlich zur Nahversorgung ist auch eine Wohnnutzung geplant. Es soll nicht das gesamte Plangebiet bebaut werden .

Von einer Nutzung ausgenommen ist die vorhandene Wald- und Grünfläche mit geschütztem Landschaftsbestandteil südlich der Bebauung Am Altenbruch, die zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen wird, aber ausdrücklich als Waldfläche festgesetzt werden soll. Die Inhalte des Landschaftsplanes (A 2.8-14) hierzu werden im B-Plan übernommen.

Die südlichen Teile des Plangebietes sollen in ihrer Nutzung gesichert werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Verbindungsstraße zwischen der Peckhauser Straße und der Hasseler Straße bleibt erhalten. Da diese aber als innerstädtische Straßenverbindung angedacht ist, kann auf die Darstellung der beiderseitigen Schutzstreifen verzichtet werden.

Nach gegenwärtigem Planungsrecht ist die Planung nicht zulässig, da es sich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt.

Parallel zum Bebauungsplan soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes geändert werden (50. Flächennutzungsplanänderung – Bereich Hasseler Straße - siehe Vorlage 373/2023). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche, Waldfläche, öffentliche Grünfläche sowie die Trasse der Verbindungsstraße zwischen Peckhauser Straße und Hasseler Straße dargestellt werden. Insofern kann der Bebauungsplan nach Rechtsverbindlichkeit der 50. Änderung aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

Der Ausschuss für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen sollte den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan fassen. Die konkrete inhaltliche Konzeption würde dann nachfolgend, auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung, entwickelt und im Ausschuss vorgestellt. Daran könnten sich die Erarbeitung der weiteren notwendigen Gutachten und die Beteiligungsverfahren anschließen.



Janseps

