

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin		Drucksachennummer 021/2024
Beschlussvorlage		
3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen		21.02.2024

Bebauungsplan MK 7 - Metzkausen, einschließlich 1. Änderung
 Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens

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:

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Abfall | <input type="checkbox"/> Wasserhaushalt | <input type="checkbox"/> Klima / Auswirkung CO2-Bilanz |
| <input checked="" type="checkbox"/> Boden | <input type="checkbox"/> Natur- und Artenschutz | <input type="checkbox"/> Emissionen / Immissionen |

BESCHLUSSVORSCHLAG

- Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan MK 7 – Metzkausen, einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, gemäß § 1 (8) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB beauftragt.
- Das Plangebiet liegt im Norden von Mettmann, in der Gemarkung Metzkausen, Flur 5, und wird begrenzt

 im Norden durch die nördliche Grenze der Florastraße zwischen den Grundstücken Nr. 89 bis Nr. 93 sowie den Grundstücken Azaleenweg Nr. 15 bis Nr. 1 und Azaleenweg Nr. 2 – Nr. 10a (Flurstück 6109)

- im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks Florastraße Nr. 94 sowie die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gebäude Am Altenbruch Nr. 17 – Nr. 29 (Flurstücke 2856, 1388, 1386, 986, 816, 817, 987)
- im Süden der südlichen Grenze des Grundstücks Am Altenbruch 29 (Flurstück 987), verlängert bis zur südlichen Seite der Straße Auf dem Altenbruch, der nördlichen Grenze der Grundstücke Am Altenbruch Nr. 18 – Nr. 2 (Flurstücke 1273, 1687, 1688, 3045), der südlichen Grenzen der Grundstücke Am Heimsang Nr. 19 und Am Altenbruch Nr. 50 – Nr. 46 (Flurstücke 1271, 1715, 1716, 1717), der westlichen Grenze des Flurstücks 3072 (Teilfläche Straße Am Altenbruch), sowie der westlichen Grenze der Flurstücke 1305, 1308, Teil 1313 – Wald- und Freifläche) sowie durch eine rechtwinklig abknickender Verbindungslinie bis zur verlängerten westlichen Bebauungsgrenze im Bereich Am Altenbruch (Teilflächen der Flurstücke 1294 und 1312)
- im Westen durch die westlichen Grenzen des Flurstücks 1293, der Straße Auf dem Pfennig (Flurstücke 1289, 3050), der Grundstücke Auf dem Pfennig 10 (Flurstück 797) und Am Ellersdahl Nr. 7 (Flurstück 786), der Straße Am Ellersdahl (Flurstücke 801, 3137), des Grundstücks Auf dem Kamp Nr. 9 (Flurstück 782), der Straße Auf dem Kamp (Flurstück 764), des Grundstücks Auf dem Kamp Nr. 8 (Flurstück 774), des Grundstücks Am Pettenbruch Nr. 9 (Flurstück 773), der Straße Am Pettenbruch (Flurstück 763) und des Grundstücks Am Pettenbruch Nr. 8 (Flurstück 768) sowie die nördlichen Grenzen der Grundstücke Am Pettenbruch Nr. 8 bis Nr. 2 (Flurstücke 768, 767, 766, 765) sowie die westliche Grenze der Straße Am Heimsang (Grundstücke Nr. 4 – Nr. 2, Flurstücke 1170, 1272).

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

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

Verwaltungserläuterung:

Der Bebauungsplan MK 007 ist vom Rat der Stadt am 01.02.1968 beschlossen worden und seit dem 21.02.1968 rechtsverbindlich. Seinerzeit musste Bebauungspläne noch der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt werden. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wurden gemäß Verfügung einige Teilbereiche des Bebauungsplanes (WR-Gebiete) aufgrund des nicht ausreichend festgesetzten Schallschutzes im Einflussbereich der geplanten B 7n von der Genehmigung ausgenommen.

Für einen kleinen zentralen Teilbereich ist am 15.10.1968 die 1. Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich geworden. Am 15.06.1974 wurde für einen größeren Bereich im südlichen Teil des Plangebietes die 2. Änderung rechtsverbindlich. Diese 2. Änderung wurde am 08.12.2006 ersatzlos aufgehoben, so dass hier seither Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) und in einem kleineren Teil gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind. Für einen Teilbereich dieser 2. Änderung erlangt am 12.10.2010 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 – Am Altenbruch Rechtsverbindlichkeit.

Hinweis: Die im Beschlussvorschlag unter Nr. 2 enthaltene Plangebietsbeschreibung umfasst nur noch den rechtsverbindlichen Teil des Bebauungsplanes MK 007.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut. Der Bereich westlich der Straße Am Heimsang ausschließlich mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Restgebiet ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäusern und vereinzelt Gewerbeeinheiten vorhanden. Entlang der Florastraße befinden sich einige Einzelhandelsbetriebe. Auf den nicht genehmigten Teilen des Bebauungsplanes wurde keine Bebauung errichtet. Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 entstanden Geschosswohnungsbau und Einfamilien-Doppelhäuser.

Der noch rechtsverbindliche Teil des Bebauungsplanes MK 007 westlich der Straße Am Heimsang ist als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO festgesetzt. Auf der östlichen Seite der Straße Am Heimsang sowie entlang der Florastraße ist Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der verbleibende rechtsverbindliche Teil angrenzend an das Mischgebiet sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauGB festgesetzt.

Während im Bereich des Kleinsiedlungsgebietes eine dem Gebietstyp durchaus entsprechende Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden erfolgt ist und auch im Bereich des Mischgebietes eine entsprechende Mischnutzung vertreten ist, hat sich die Nutzung im festgesetzten Gewerbegebiet im Laufe der letzten Jahrzehnte deutlich verändert. Es sind zwar immer noch

vereinzelte Gewerbebetriebe vorhanden, es überwiegt jedoch die Wohnnutzung. Insofern hat sich hier im Laufe der Jahre eher ein Mischgebiet entwickelt.

Der noch rechtsverbindliche Teil des Bebauungsplanes MK 007 – Metzkausen sollte daher aufgehoben werden, da er zur Steuerung einer baulichen Entwicklung nicht mehr benötigt wird. Bauvorhaben wären dann generell gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das heißt, sie müssten sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Der Bereich des Kleinsiedlungsgebietes würde nach heutiger Einstufung eher als Reines Wohngebiet betrachtet, so dass hier die laut § 3 BauNVO zulässigen Bauvorhaben umgesetzt werden können. Das gesamte Restgebiet des Bebauungsplanes wäre künftig als Mischgebiet oder auch als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO anzusehen. In beiden Gebietstypen ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe üblich, wobei im Urbanen Gebiet diese Mischnutzung nicht gleichgewichtig sein muss.

Es ist daher festzustellen, dass es durch die Aufhebung des Bebauungsplanes MK 007 nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommt. Im Gegenteil wird durch die Beseitigung eines Gebietstyps, der faktisch nicht mehr vorhanden ist, rechtliche Klarheit geschaffen. So ist es in der Vergangenheit bei Veräußerungen von vorhandenen Gebäuden schon zu Problemen gekommen, weil diese nicht oder nicht mehr vollständig der Gewerbegebietsnutzung entsprachen.

Der Ausschuss für Strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen sollte daher den Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan MK 007, einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, fassen, so dass die Verwaltung die notwendigen Beteiligungsverfahren durchführen kann.

Hinweis: Die laut Baugesetzbuch notwendigen Beteiligungsverfahren sind gemäß § 1 (8) BauGB auch bei einer Aufhebung durchzuführen.

Janseps