

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 173/2011
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Bierbaum, Ralf	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Planungsausschuss	12	18.05.2011

Bebauungsplan Nr. 67 - Seibel / Immalin -. 2. Änderung
 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

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

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 – Seibel/Immalin -, 2. Änderung wird gem. §2 (1) i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordöstlich des Stadtkerns in der Gemarkung Mettmann, Flur 23, westlich der Straße Schellenberg und umfasst folgende Flurstücke:

Flurstück 601
 Flurstück 603
 Flurstück 605
 Flurstück 607
 und Flurstück 617

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

2. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, durch Verschieben vorhandener Baugrenzen eine sinnvollere Grundrissgestaltung für einen geplanten Baukörper zu ermöglichen. Da damit keine Ausweitung von Baumöglichkeiten verbunden ist, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

3. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67 – Seibel/Immalin -, 2. Änderung werden die in seinen Geltungsbereich fallenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 – Seibel/Immalin -, 1. Änderung aufgehoben.
4. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept des Investors wird zugestimmt. Auf dieser Grundlage soll der Entwurf für die öffentliche Auslegung erarbeitet werden.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Bündnis 90 – Die Grünen			
FDP			
UBWG			

Verwaltungserläuterung:

Für die unbebauten Grundstücke westlich der Straße Schellenberg haben im letzten Jahr zwei Bewerber ihre Konzepte im Planungsausschuss vorgestellt. Nach intensiven Beratungen hat letztlich der Rat beschlossen, der NCC Deutschland GmbH den Zuschlag zu erteilen.

Im Zuge der Konkretisierung des vorgestellten Konzeptes ist die NCC mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, ob für das 1. Gebäude (im Anschluss an das Wohnhaus Rösing) einer Überschreitung der Baugrenzen um 2 m zugestimmt werden kann. Hintergrund dafür ist die im B-Plan begrenzt festgesetzte Bebauungsbreite von ca. 15 m, die einen sinnvollen Wohnungsgrundriss für einen 2-Spanner erheblich erschwert. Die mit der Überschreitung verbundene Lösung hätte den Vorteil, barrierefreie Wohnungen mit sinnvollen Grundrissen zu errichten. Als Ausgleich würde der 2. Baukörper von der festgesetzten Baugrenze entsprechend zurücktreten, so dass im Ergebnis die im B-Plan festgesetzten Abstände zwischen den Baukörpern sowie zwischen Fußweg und Baukörpern weiterhin eingehalten würden.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine derartige Überschreitung der Baugrenzen – noch dazu über die gesamte Gebäudetiefe – nicht mehr über die Befreiungstatbestände des § 31 BauGB abgedeckt. Um das Bauvorhaben in der geplanten Form realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Grundsätzlich hält die Verwaltung die vorgestellte Lösung für vertretbar. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die mit den Festsetzungen verbundene planerische Intension, eine attraktive Fußwegeverbindung vom Seibelgrundstück über den Schellenberg bis zum Jubiläumsplatz sicherzustellen, weiterhin bestehen bleibt. Im Rahmen einer durchzuführenden Änderung würde lediglich ein Verschieben der gesamten stadträumlichen Struktur um 2 m in nördlicher Richtung erfolgen. Die gewollte Durchlässigkeit wäre weiterhin gegeben, da an den festgesetzten Abständen von 3 m zwischen Baugrenzen und Fußweg bzw. an der Breite des Fußweges nichts geändert würde.

Es wird auch keine zusätzliche Baumöglichkeit eröffnet, da die Vergrößerung des Baufensters auf der einen Seite mit einer entsprechenden Verkleinerung des Baufensters auf der anderen Seite einhergeht. Insofern würde mit der angestrebten Lösung auch nicht nachträglich der Versuch unternommen, über eine höhere Ausnutzung das für den Zuschlag nicht unmaßgebliche Kaufpreisangebot zu rechtfertigen.

Da städtebauliche Gründe dem geplanten Vorhaben nicht entgegenstehen empfiehlt die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des B-Planes zu fassen. Das Verfahren soll als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und auch keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch keine gesonderte Umweltprüfung. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie auf eine gesonderte Beteiligung Träger öffentlicher Belange kann verzichtet werden. Beide haben im Rahmen der durchzuführenden öffentlichen Auslegung ausreichend Gelegenheit, zur geplanten Änderung Stellung zu nehmen.