

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 214/2012
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Bierbaum, Ralf	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Planungsausschuss	7	26.09.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9
 Erlebnisgastronomie Marie-Curie-Straße
 Einleitungsbeschluss gem. § 12 (2) i.V.m. § 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 Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 – Erlebnisgastronomie Marie-Curie-Straße – wird gemäß § 12 (2) i.V.m. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Mettmann, innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 18 A und wird begrenzt,
 im Norden durch das Grundstück der Fachhochschule für Wirtschaft (FHDW)
 im Osten durch die Marie-Curie-Straße
 im Süden durch den Fußweg nördlich des Kreisbauhofes
 im Westen durch den Südring (B7)
 Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 10.350 qm und umfasst in der Gemarkung Mettmann, Flur 17, das Flurstück Nr. 5903 und Teile des Flurstücks Nr. 5.906.

Die Lage und Abgrenzung sind dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 – Erlebnisgastronomie Marie-Curie-Straße - im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wird verzichtet.
4. Dem Konzept des Vorhabenträgers wird zugestimmt. Auf dieser Grundlage soll der Entwurf des Bebauungsplanes für die öffentliche Auslegung vorbereitet werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Verwaltungserläuterung:

Die Road Stop GmbH beabsichtigt eine Ansiedlung im Gewerbegebiet Mettmann West (Neanderpark) auf einem Grundstück nördlich des Kreisbauhofes. Hier soll eine Erlebnisgastronomie mit Veranstaltungshalle, ein Motel, ein Bürogebäude und ein Werkstattbereich errichtet werden. Außerdem plant das Unternehmen den Firmensitz nach Mettmann zu verlegen.

Nach verschiedenen Vorgesprächen erfolgte eine planungsrechtliche Vorprüfung, bei der die verschiedenen Nutzungsarten auf ihre Zulässigkeit hin überprüft wurden.

Gemäß den von Road-Stop vorgelegten Betriebsbeschreibungen waren folgende Nutzungen zu überprüfen:

1. Gastronomiebetrieb mit Biergarten und Veranstaltungshalle
2. Verwaltungsgebäude mit Büronutzung
3. Motelbetrieb, 25 Zi. mit 50 Betten
4. Werkstatt für Holz, Metall und Kunststoff

Während die Hauptverwaltung und die Werkstatt problemlos als Gewerbe im Sinne der Baunutzungsverordnung eingestuft werden können, sind der Motel- und der Gastronomiebetrieb kritischer zu sehen. Während für das Motel als Beherbergungsgewerbe noch eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit gegeben ist, fällt die geplante Restaurantnutzung wegen der unternehmerischen Ausrichtung u.a. mit der Veranstaltungshalle und damit verbundenen Events nicht mehr unter den Begriff Schank- und Speisewirtschaft. Es ist hier vielmehr eine Einstufung als Vergnügungsstätte vorzunehmen. Nach dem Bebauungsplan sind jedoch Vergnügungsstätten über eine textliche Festsetzung explizit ausgeschlossen. Daher kommt für das Vorhaben auch eine Befreiung nicht in Betracht.

Eine Änderung des B-Planes, mit dem Ziel Vergnügungsstätten zuzulassen, ist nur schwer städtebaulich begründbar, zumal sie sich nicht nur auf das Vorhaben beziehen könnte, sondern dann auch für andere Teile des Plangebietes Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten treffen müsste. Dies birgt die Gefahr einer erheblichen Rechtsunsicherheit.

Von daher soll die planungsrechtliche Zulässigkeit mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) geschaffen werden. Der Vorteil liegt darin, dass für ein konkretes

Vorhaben an einem konkreten Standort die Voraussetzungen geschaffen werden können, ohne dass damit eine grundsätzliche Aufweichung der Festsetzungen für das übrige Plangebiet verbunden ist.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 – Erlebnisgastronomie Marie-Curie-Straße sollen dabei in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung (Ge-Gebiet), der überbaubaren Grundstücksflächen, der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Festsetzungen zum Immissionsschutz keine wesentlichen Änderungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.- 18 A vorgenommen werden. Lediglich die Nutzungsstruktur soll – bezogen auf das Vorhaben – um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergänzt werden.

Insofern werden die Grundzüge der Planung auch nicht beeinträchtigt. Der VBP kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Verwaltung empfiehlt, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten, und auch die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zusammen mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.

Als Anlage beigefügt ist der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Aus dem städtebaulichen Konzept ist die Lage der einzelnen Nutzungen auf dem Grundstück ersichtlich. Aus der vorläufigen Begründung gehen die Ziele der Planung hervor.

Den Einleitungsbeschluss und die Zustimmung zum Konzept vorausgesetzt, kann der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und bereits im nächsten Planungsausschuss der Beschluss für die öffentliche Auslegung gefasst werden.