

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 045/2013
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Bierbaum, Ralf	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Planungsausschuss	7	27.02.2013

Bebauungsplan Nr. 136 - Verwaltungsgebäude Goethestraße -
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB

Finanzielle Auswirkungen keine

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. 136 – Verwaltungsgebäude Goethestraße- wird gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Innenstadt von Mettmann und wird begrenzt,

im Norden und Westen	durch die Kleingartenanlage Pfingstgarten
im Osten	durch die Goethestraße
im Süden	durch die Wohnbebauung Jörissenstraße 2-20

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15.547 m² und umfasst in der Gemarkung Mettmann, Flur 18, die Flurstücke Nr. 2.843 und 2.845. Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigelegten Übersichtsplan ersichtlich.

2. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 136 – Verwaltungsgebäude Goethestraße – wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

Verwaltungserläuterung:

Der Kreis Mettmann plant auf seinem Grundstück an der Goethestraße das Verwaltungsgebäude II, welches erhebliche energetische und funktionale Mängel aufweist, abzubrechen und an dessen Stelle einen Neubau zu errichten. Im Zuge der Planungsüberlegungen sollen dabei die Hochbauten auch flächenoptimiert angeordnet werden und nicht mehr so weit wie bisher in den rückwärtigen Grundstücksbereich hineinragen. Verbunden damit ist auch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Rahmenbedingungen wurde für die architektonische Gestaltung des Neubaus bereits ein Wettbewerb durchgeführt. Die im Rahmen des Wettbewerbs durch das Preisgericht festgelegten 1.-3. Preisträger haben derzeit die Möglichkeit über das Verhandlungsverfahren ihre ausgelobten Entwürfe nachzubessern, um danach diese und auch sich selbst in einem Termin zu präsentieren. Anhand der Ergebnisse der Präsentationstermine soll das Architekturbüro ausgewählt werden, welches den Zuschlag für die Umsetzung der Baumaßnahme erhält.

Unter Hinweis auf die bereits vorhandene Bebauung auf dem Grundstück wurde zunächst von einer grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage des § 34 BauGB ausgegangen. Es hat sich allerdings im Zuge der bisherigen Planungen gezeigt, dass bei der Größenordnung und der konkreten Ausgestaltung des geplanten Vorhabens letztlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich bodenrechtliche Spannungen ergeben, die ein Planungserfordernis auslösen.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens zu regeln. Im Rahmen des Verfahrens können dabei alle planungsrelevanten Themen abgearbeitet werden, und es gibt dem Kreis die nötige Planungs- und Rechtssicherheit auch für eventuelle Änderungen und/oder Erweiterungen für die Zukunft. Im direkten Umfeld des Planvorhabens ist kein weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf erkennbar, so dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das Grundstück des Kreises beschränken kann.

Da das geplante Bauvorhaben auf einem bereits bebauten Grundstück realisiert werden soll, und zudem die geplante zulässige Grundfläche weit unter 20.000 qm liegt, dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung, und es wird auch kein Umweltbericht erstellt. Ungeachtet dessen erfolgt eine Artenschutzprüfung auch vor dem Hintergrund einer vorhandenen Biotopstruktur im westlichen Grundstücksbereich.

Der von der Verwaltung erarbeitete vorläufige B-Planentwurf sieht eine überbaubare Fläche im direkten Anschluss an die Goethestraße vor, die im Wesentlichen die bestehenden, miteinander verbundenen kubenförmigen Gebäude umfasst. Innerhalb der dargestellten Baugrenzen können alle Entwürfe der Wettbewerbspreisträger umgesetzt werden. Als Gebietscharakter soll Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Die Ausnutzbarkeit wird über eine maximal zulässige Grundfläche sowie eine maximal zulässige Geschossfläche geregelt. Weiterhin sollen maximal 3 Geschosse zulässig sein. Ergänzend hierzu soll die Höhenentwicklung der Baukörper über eine maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt werden. In Abhängigkeit von der Entscheidung, welcher Gebäudeentwurf umgesetzt werden soll, kann im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens noch eine Feinsteuerung der Festsetzungen bzgl. der Ausnutzbarkeit vorgenommen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt im Norden des Grundstückes. Neu geordnet und räumlich ausgedehnt wird die Fläche für den ruhenden Verkehr im rückwärtigen Grundstücksbereich. Da durch den Abriss des eingeschossigen Baukörpers im Südwesten die schallabschirmende Wirkung dieses Gebäudes auf die Wohnbebauung in Zukunft entfällt, ergibt sich hier eine neue Immissionssituation. Folgerichtig wurde bereits zum Wettbewerb eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Nach den Ergebnissen der Untersuchung kann auch unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der umliegenden Wohnbebauung die geplante Stellplatzanlage errichtet werden. Für die südlich direkt an das Grundstück des Kreises angrenzende Wohnbebauung ergeben sich auch bei der veränderten Parkplatzanlage keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm.

Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Verträglichkeit sollte der Planungsausschuss den Aufstellungsbeschluss fassen, und die Verwaltung beauftragen, mit dem vorgestellten Vorentwurf die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.