

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 255/2014
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt	12	10.09.2014

Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung, wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne. Es liegt an der westlichen Stadtgrenze von Mettmann in der Gemarkung Metzkausen, Flur 7 und wird begrenzt

im Norden durch die Düsseldorfer Straße (B7)

im Osten durch den Weg Große Höhnen (Zufahrt Gartencenter Schley und Hotel Gut Höhne) sowie die östliche Grenze des Grundstücks des Hotels Gute Höhne (Flurstück 310)

im Süden durch südliche Grenze des Grundstücks des Hotels Gut Höhne (Flurstück 310)

im Westen durch die westliche Grenze des Grundstücks des Hotels Gute Höhne (Flurstück 310) sowie die westliche Grundstücksgrenze des Gartencenters Schley (Flurstücke 177)

Die Umgrenzung des Plangebietes ist aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Die Grünen			
FDP			
AfD			
UBWG			
PIRATEN/LINKE			

Verwaltungserläuterung:

Die Firma „Gartencenter Schley“ an der Düsseldorfer Straße (B7) in Mettmann plant eine Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Betriebes. Vorgesehen sind eine neue Fassade, eine Umgestaltung des Eingangsbereiches, eine Vergrößerung der Verkaufsfläche und eine Außenterrasse für das Café. Hierzu wären in Teilbereichen Befreiungen von den Festsetzungen des dort rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhne notwendig.

Allerdings konnte bereits das bestehende Gartencenter nur durch eine Reihe von Befreiungen seine derzeitige Form erhalten. So liegt die Überdachung mit Berieselungsanlage der Außenpflanzen vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ebenso das so genannte Kalthaus am westlichen Ende des Baukörpers. Darüber hinaus wurde eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes festgelegt wurden, nicht oder nur teilweise umgesetzt bzw. wieder beseitigt. Für zwei Nachtragsgenehmigungen wurden zwar jeweils Landschaftspflegerische Begleitpläne erarbeitet und die dort festgelegten Maßnahmen durch Baulasten abgesichert. Eine planungsrechtliche Absicherung/Festlegung erfolgt jedoch nicht.

Wenn auch Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in geringfügigem Umfang durchaus möglich sind, sofern dadurch nicht den zentralen Zielen des Bebauungsplans widersprochen wird, so führt die Häufung von Befreiungen dazu, dass der Bebauungsplan praktisch nicht mehr angewendet werden kann. Bereits derzeit liegt ein großer Teil der baulichen Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, so dass eine Einhaltung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr gegeben ist. Der nun gestellte Bauantrag müsste daher abgelehnt werden, da die notwendigen Befreiungen nicht erteilt werden können.

Die Verwaltung steht dem Vorhaben der Firma Schley allerdings grundsätzlich positiv gegenüber. Die oben genannten Maßnahmen sind durchaus vorstellbar. Nur ist eine Genehmigung nicht mehr nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglich. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne im Bereich der Firma Schley geändert werden. So können sowohl die bereits erteilten Befreiungen als auch die aktuell anstehenden geplanten Baumaßnahmen sowie das Thema Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Planungsausschuss sollte daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung beschließen und die Verwaltung mit der Durchführung der ersten notwendigen Beteiligungsverfahren beauftragen.